

**BURMISTRZ
KOWALEWO POMORSKIE**

AO.0050.160.2025

**ZARZĄDZENIE Nr 160/2025
BURMISTRZA MIASTA KOWALEWO POMORSKIE
z dnia 31 grudnia 2025 roku**

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kowalewo Pomorskie na lata 2026-2028.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kowalewo Pomorskie na lata 2026-2028, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Techniczno Inwestycyjnego i Gospodarki Gruntami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

K.Pelkowska

**BURMISTRZ
/-/ Jacek Żurawski**

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości na lata 2026-2028.

I. Wstęp

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Kowalewo Pomorskie odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnieniu wyceny tych nieruchomości,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, wynajmowaniu lub użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- przygotowaniu opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,
- wyposażaniu nieruchomości w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Przepis art. 25 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności:

1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wskazanej w katastrze nieruchomości,
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

2) prognozę dotyczącą:

- a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2026 – 2028 nakreśla, jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem komunalnym. W stosunku do każdej nieruchomości decyzje o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2026 – 2028 oraz obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

II. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu wraz z poziomem wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Sprzedaż nieruchomości:

Lp.	Wyszczególnienie	Planowany dochód ze sprzedaży w 2026 roku	Planowany dochód ze sprzedaży w 2027 roku	Planowany dochód ze sprzedaży w 2028 roku
1.	Sprzedaż nieruchomości	130 000,00 zł	130 000,00 zł	130 000,00 zł

Sprzedaż działek odbywać się będzie w trybie przetargowym, bądź też w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sprzedaży lokali mieszkalnych dokonywać się będzie przeważnie w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców posiadających prawo pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu z uwzględnieniem zapisów Uchwały nr XXVI/217/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie udzielania bonifikat w cenie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ustalenia umownych stawek oprocentowania.

Dzierżawa gruntów.

Lp.	Wyszczególnienie	2026 rok powierzchnia		2027 rok powierzchnia		2028 rok powierzchnia	
		Miasto	Wieś	Miasto	Wieś	Miasto	Wieś
1	Grunty przeznaczone na cele rolne	12,94 ha	29.71 ha	14,99 ha	31,75 ha	14,99 ha	31,75 ha
2	Ogródki przydomowe	4.895,41 m ²	4.407,30 m ²	5.055,11 m ²	4.407,30 m ²	5.055,11 m ²	4.407,30 m ²
3	Grunty pod garaże	483,06 m ²	-	483,06 m ²	-	483,06 m ²	-
4	Grunty na polepszenie zagospodarowania nieruchomości przyległej i inne.	968,59 m ²	463,00 m ²	968,59 m ²	463,00 m ²	968,59 m ²	463,00 m ²

W tabeli powyżej, powierzchnia dzierżawionych gruntów znajdujących się w mieście, przeznaczonych na cele upraw rolnych w 2027r. i 2028r. została zwiększona o planowaną dzierżawę następujących gruntów (przetargi): dz. o nr geod. 220/17 o pow. 1,5908 ha, 01 obręb ewidencyjny miasta Kowalewo Pomorskie; dz. o nr geod. 52/4 o pow. 0,1156 ha, 01 obręb ewidencyjny miasta Kowalewo Pomorskie; dz. o nr geod. 52/6 o pow. 0,3466 ha, 01 obręb ewidencyjny miasta Kowalewo Pomorskie.

Powierzchnia dzierżawionych gruntów znajdujących się na wsi, przeznaczonych na cele upraw rolnych w 2027r. i 2028r. została zwiększona o planowaną dzierżawę następujących gruntów (przetargi): dz. o nr geod. 139/2 o pow. 1,0325 ha, obręb ewidencyjny Wielkie Rychnowo; dz. o nr geod. 140 o pow. 1,01 ha, obręb ewidencyjny Wielkie Rychnowo.

Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych na 2026 rok zaplanowane zostały na poziomie 147.217,84 zł, w 2027 roku zaplanowano dochody na kwotę 148.248,36 zł, a na 2028 rok na kwotę 148.249,06 zł. Przyjęto 0,7 % wskaźnik wzrostu. W przypadku rezygnacji podmiotu z dzierżawy, nieruchomości będą wydzierżawiane na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.).

Trwały zarząd

Lp.	Położenie nieruchomości	NUMER DZIAŁKI	POWIERZCHNIA [HA]	FORMA ZAGOSPODAROWANIA
1.	Kowalewo Pom. IV	256/4	0,9272	Szkoła Podstawowa w Kowalewie Pomorskim
2.	Kowalewo Pom. IV	255/3	0,9832	Przedszkole Publiczne
3.	Pluskowęsy	121/8	1,0118	Szkoła Podstawowa w Pluskowęsach
4.	Wielka Łąka	99/12	0,8551	Szkoła Podstawowa w Wielkiej Łące
5.	Wielka Łąka	100/2	0,3880	Szkoła Podstawowa w Wielkiej Łące
6.	Wielkie Rychnowo	107/7	0,3611	Szkoła Podstawowa w Wielkim Rychnowie
7.	Wielkie Rychnowo	184/3	0,7243	Szkoła Podstawowa w Wielkim Rychnowie
8.	Wielkie Rychnowo	186/1	0,0700	Szkoła Podstawowa w Wielkim Rychnowie
9.	Kowalewo Pom. IV	316/4	0,1885	Miejsko Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kowalewie Pomorskim
10.	Kowalewo Pom. IV	1/2	0,1330	Miejsko Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kowalewie Pomorskim

Nabywanie nieruchomości

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kowalewo Pomorskie następować będzie poprzez:

- nieodpłatne przekazanie mienia Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 roku i przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 2017 poz. 653 ze zm.),
- w trybie przepisów art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 2024r. poz. 1572).
- w drodze umowy kupna, zamiany nieruchomości, bądź też nieodpłatnego przekazania Gminie nieruchomości.

Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu:

Lp.	Tytuł prawny wydatku	2026 rok	2027 rok	2028 rok
1.	Wyceny, podziały, ogłoszenia w prasie, rozgraniczenia	20.000,00 zł	22.000,00 zł	24.200,00 zł
2.	Sporządzenie wypisów, wyrysów z ewidencji gruntów	2.000,00 zł	2.200,00 zł	2.420,00 zł
3.	Odszkodowanie za grunty zajęte pod drogi	20.000,00 zł	22.000,00 zł	24.200,00 zł
4.	Opłaty sądowe	10.500,00 zł	11.550,00 zł	12.705,00 zł
5.	Opłaty notarialne	6.500,00 zł	7.150,00 zł	7.865,00 zł

Plan wydatków na 2026 rok zaplanowany został na podstawie dokonanej analizy wydatków budżetowych w roku 2025 i przewidywanych do realizacji w roku 2026. Plan na kolejne lata budżetowe zostanie zaplanowany z zastosowaniem wskaźnika 10 %. Na dzień sporządzania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości trudne do określenia jest dokładne zaplanowanie wydatków inwestycyjnych. W razie wystąpienia konieczności dokonania takiego wydatku będzie to możliwe po zabezpieczeniu niezbędnych środków finansowych w uchwale budżetowej na dany rok.

W przypadku wystąpienia konieczności nabycia na rzecz gminy nieruchomości i poniesienia związanych z tym wydatków, nabycie będzie możliwe w przypadku dokonania zmiany w planie wydatków budżetowych na dany rok i kolejne lata budżetowe.

III. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat tytułu trwałego zarządu:

Lp.	Wyszczególnienie	2026 rok	2027 rok	2028 rok
1.	Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste	134.127,42 zł	147.540,16 zł	147.540,16 zł
2.	Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności	2.000,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł
3.	Trwały zarząd	2.325,30 zł	2.325,30 zł	2.325,30 zł

W roku 2026 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w związku z czym zakłada się, że wysokość dochodów od 2027 ulegnie zwiększeniu o 10%.

Nie pobiera się opłat z tytułu ustanowienia trwałego zarządu na rzecz jednostek oświatowych – zwolnienie na podstawie ustawy o finansowaniu zadań oświatowych z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (t.j: Dz.U. z 2025 r., poz. 439 ze zm.).

Na pozostałe jednostki podjęto Uchwałę nr XXVI/218/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie 99% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd.

IV. Program zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

1) Gmina Kowalewo Pomorskie gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

- 2) Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
- 3) Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, lub zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
- 4) Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 5) W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, lokale sprzedawane będą wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, oraz udziałem w prawie własności gruntu, na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali.
- 6) Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy. W szczególności są to grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.
- 7) Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczasowych umów dzierżawy i użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, najem i użyczenie.
- 8) Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy na lata 2026-2028 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może ulec zmianie.
- 9) Przewiduje się kontynuowanie zadań wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 1997 r., w tym dalszą regulację stanów prawnych nieruchomości.