

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY MIEJSKIEJ KOŚCIERZYNA NA LATA 2024 – 2026**

### **DZIAŁ I Podstawa prawna**

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2024 – 2026 został przygotowany w zakresie wskazanym w art. 25 ust. 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) i zawiera następujące informacje:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych użytkowanie wieczyste.
2. Prognozę udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.
3. Prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.
4. Prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.
5. Prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.
6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kościerzyna określa główne kierunki działań związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości na lata 2024 - 2026.

W stosunku do każdej nieruchomości decyzje rozstrzygające o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz na podstawie podjętych przez Radę Miasta Kościerzyna uchwał m.in.:

1. Uchwał budżetowych,
2. Uchwały nr LXII/456/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach wielolokalowych, którym przysługuje roszczenie z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zmienionej uchwałą Nr XXIX/274/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 października 2020 r.,
3. Uchwały nr XXXIIX/357/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowych lub ich części, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kościerzyna, zbywanych w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz zasad jej udzielenia,

4. Uchwały nr X/78/07 Rady miasta Kościerzyna z dnia 30 maja 2007 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu,
5. Uchwały nr VIII/70/07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym, z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu,
6. Uchwały nr IV/23/06 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym, z jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kościerzyna,
7. Uchwały nr XXXXII/278/98 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 lutego 1998 r. w sprawie wykazania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, z jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kościerzyna,
8. Uchwały nr XV/101/95 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 6 września 1995 r. w sprawie wykazania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym z jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kościerzyna,
9. Uchwały nr LXX/549/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie warunków udzielenia bonifikaty od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kościerzyna,
10. Uchwały nr XVIII/155/19 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych garażami oraz nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe,
11. Uchwały nr L/399/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kościerzyna.

**Dział II**  
**ZESTAWIENIE GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI**  
**wg stanu na dzień 1 stycznia 2023 r.**

- I. Gmina Miejska Kościerzyna jest właścicielem i współwłaścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 281,2158 ha.
- II. Gmina Miejska Kościerzyna jest użytkownikiem wieczystym 4 działek gruntu o łącznej powierzchni 0,8143 ha, stanowiących własność Skarbu Państwa.
- III. Gmina Miejska Kościerzyna oddała w użytkowanie wieczyste 164 działki o łącznej powierzchni 13,4535 ha.
- IV. Budynki stanowiące własność Gminy Miejskiej Kościerzyna w liczbie 52.
- V. Budynki we współwłasności Gminy Miejskiej Kościerzyna w liczbie 1 (Strzelnica).
- VI. Budynki wspólnotowe z udziałem Gminy Miejskiej Kościerzyna w liczbie 51.

Procentowy udział w powierzchni ogólnej:

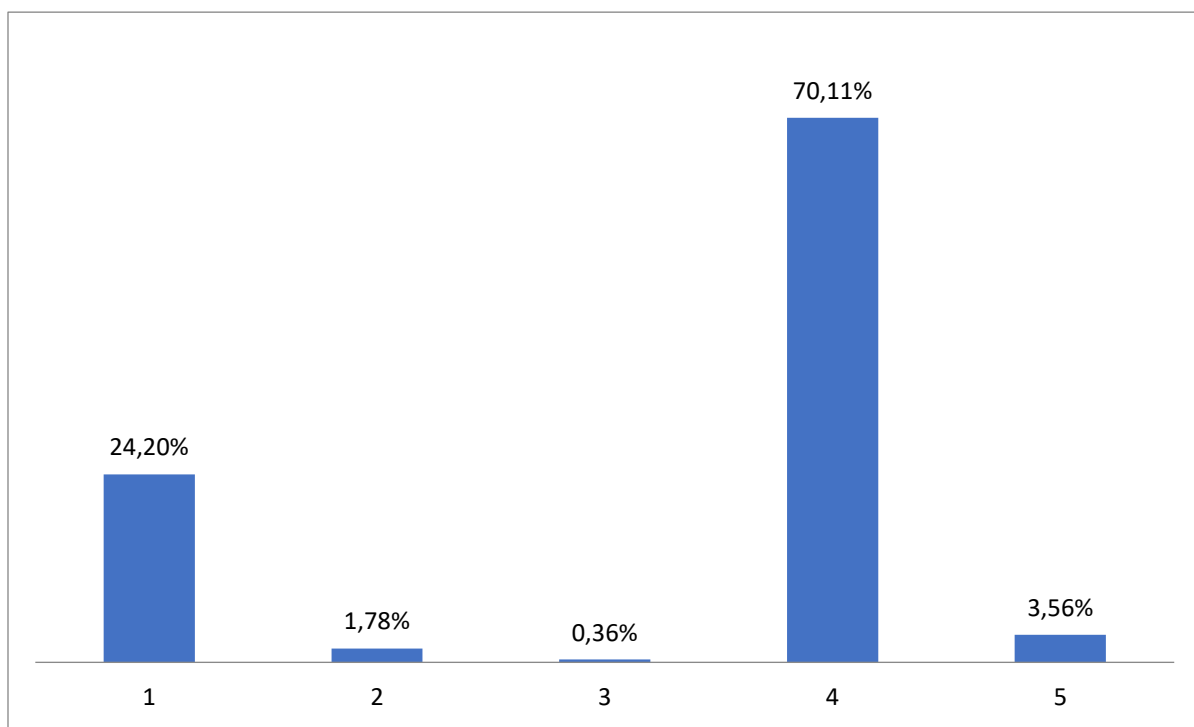
- Własność i współwłasność – 94,9265 %,
- Użytkowanie wieczyste – 0,2895 %,
- Grunt oddany w użytkowanie wieczyste – 4,7840%.

## Ad. I

Nieruchomości stanowiące własność Gminy Miejskiej Kościerzyna położone są w mieście Kościerzyna na 11 obrębach.

Poniżej przedstawiono zestawienie danych dotyczących gruntów zgodnie z ewidencją gruntów i budynków (Rys. 1) w zaokrągleniu do pełnych hektarów:

1. użytki rolne – 68 ha, co stanowi 24,2% udziału w pow. ogólnej, w tym:
  - grunty orne – 54 ha,
  - sady – 0,5 ha,
  - grunty rolne zabudowane – 0,1 ha,
  - łąki – 7 ha,
  - pastwiska – 5 ha,
  - grunty pod rowami – 1 ha
2. nieużytki – 5 ha, co stanowi 1,78% udziału w pow. ogólnej,
3. lasy – 1 ha, co stanowi 0,36% udziału w pow. ogólnej,
4. grunty zurbanizowane i zabudowane – 197 ha, co stanowi 70,11% udziału w pow. ogólnej, w tym:
  - tereny mieszkaniowe – 17 ha,
  - tereny przemysłowe – 1 ha,
  - inne tereny zabudowane – 19 ha,
  - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – 4 ha,
  - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – 30 ha,
  - drogi – 122 ha,
  - inne tereny komunikacyjne – 2 ha,
  - grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – 2 ha,
5. grunty pod wodami – 10 ha, co stanowi 3,56% udziału w pow. ogólnej.



**Rys. 1 Udział powierzchni poszczególnych rodzajów użytków w zasobie nieruchomości miasta Kościerzyna**

*Źródło: Ewidencja gruntów i budynków.*

Analizując strukturę gruntów będących w gminnym zasobie, największą powierzchnię zajmują drogi 43 %.

## Ad. II

Gmina Miejska Kościerzyna jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej składającej się z 4 działek o łącznej powierzchni 0,8143 ha, stanowiących własność Skarbu Państwa. Na terenie nieruchomości gruntowych znajdują się m.in. nowe przystanki linii PKS, miejsca postojowe z drogą dojazdową i dojścia dla pieszych, urządzenia oświetlenia drogowego i znaki drogowe.

## Ad. III

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste to działki gruntu przeznaczone pod garaże oraz cele handlowe i usługowe.

Użytkownikami wieczystymi gruntu własności Gminy Miejskiej Kościerzyna jest łącznie:

- 98 osób fizycznych,
- 17 osób prawnych.

## Ad. IV

Gmina Miejska Kościerzyna jest właścicielem 7 budynków użyteczności publicznej. Należą do nich budynki gdzie siedzibę ma Urząd Miasta Kościerzyna i Straż Miejska. Umową użyczenia objęte są pozostałe z nich tj. Ratusz, Biblioteka Miejska, Dworzec PKP, Kino Remus oraz budynek siedziby Kościerskiego Domu Kultury.

Budynki których właścicielem jest Gmina Miejska Kościerzyna są wynajmowane/wydzierżawione indywidualnym osobom fizycznym jak i podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą. Umowami dzierżawy objęte są budynki Przedszkola Niepublicznego Bajka, Przedszkola w Parku oraz budynek Strzelnicy we współwłasności.

Budynek Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości leżący przy ul. Przemysłowej 3 objęty jest umową dzierżawy do dnia 24 września 2024 r. Gmina Miejska Kościerzyna nie planuje przedłużania umowy.

Umowami użytkowania jest objęty kolejno grunt wraz z budynkiem na rzecz Regionalnej Spółdzielni Ogrodniczej „Kaszuby” z siedzibą w Kościerzynie oraz grunt przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod ogród działkowy na rzecz Polskiego Związku Działkowców Okręgowego Zarządu w Gdańsku.

Gmina Miejska Kościerzyna na podstawie umowy użyczenia zawartej w dniu 9 października 1995 r. ze Zgromadzeniem Sióstr Niepokalanego Poczęcia NMP – Dom Zakony w Kościerzynie, objęła w posiadanie budynek szkolny, boisko szkolne wraz z drogą dojazdową oraz tereny zielone przed budynkiem szkoły przy ul. 8 Marca oraz Klasztornej. Umowa obowiązuje do dnia 9 października 2025 r. z możliwością przedłużenia terminu użyczenia za zgodą obu stron.

W zasobie gminnym znajdują się również budynki i obiekty publiczne, których głównym celem jest działalność administracyjna, oświatowa i kulturalna, a które objęte są trwałym zarządem:

- Szkoła Podstawowa nr 6 im. Ks. dr. Bernarda Sychty, Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 3, Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 2, Przedszkole Samorządowe nr 7, Szkoła Podstawowa nr 4 im. Nauczycieli Bohaterów Ziemi Kościerskiej,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej – budynek siedziby, Dzienny Dom Pobytu Seniora, lokal przy ul. Os. Tysiąclecia,
- Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji – kąpielisko miejskie z plażą, sportowe tory strzeleckie (Strzelnica, 3/4 udziału), budynek przy stadionie z stadionem,

- Centrum Integracji Społecznej – budynek usługowy przeznaczony na siedzibę wraz z placem dla użytkowników wspinaczki ściennej przy ul. Os. Tysiąclecia, budynek przeznaczony na działalność statutową przy. ul. Kartuskiej.

Oddanie nieruchomości w trwały zarząd odpowiednim jednostkom odbyło się na podstawie decyzji Burmistrza Miasta Kościerzyna.

Na terenie Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 3 w Kościerzynie przewiduje się budowę sali sportowej. Po zakończeniu inwestycji konieczna będzie zmiana decyzji w sprawie oddania nieruchomości gruntowych w trwały zarząd, co związane będzie ze zwiększeniem powierzchni użytkowej.

Gmina Miejska Kościerzyna posiada w swoim zasobie nieruchomości 32 budynki mieszkalne i 2 budynki mieszkalno-usługowe w których znajduje się 319 lokali mieszkalnych i 16 lokali usługowych. Budynków wspólnotowych jest 52 i znajduje się w nich 191 lokali, w tym 2 usługowe, które oddane są w trwały zarząd. Pozostałe lokale oddawane są najemcom w najem na czas nieograniczony, bądź na czas oznaczony do 3 lat. Ponadto tut. organ posiada prawo wskazywania najemców w 8 lokalach mieszkalnych w budynku wspólnotowym przy ul. Alojzego Piechowskiego 20 oraz w 66 lokalach położonych w budynkach przy. ul. Tomasza Rogali 10 i Tomasza Rogali 11 stanowiących własność Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o.

Obecny stan techniczny budynków i lokali jest zróżnicowany. Zdecydowana większość zasobów mieszkaniowych gminy to budynki wybudowane w latach 60-tych i 70-tych XX wieku, które wymagają nakładów remontowych i modernizacyjnych.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest ustalane na podstawie uchwał Rady Miasta:

1. Uchwały nr XVIII/162/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2020 – 2024”, zmienionej uchwałą nr XXVIII/264/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 września 2020 r.,
  2. Uchwały nr XXXII/278/98 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 lutego 1998 r. w sprawie wykazania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, z jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kościerzyna,
  3. Uchwały nr X/78/07 Rady miasta Kościerzyna z dnia 30 maja 2007 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu,
  4. Uchwały nr VIII/70/07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym, z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu,
  5. Uchwały nr IV/23/06 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym, z jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kościerzyna,
  6. Uchwały nr XXXII/278/98 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 lutego 1998 r. w sprawie wykazania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, z jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kościerzyna,
  7. Uchwały nr XV/101/95 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 6 września 1995 r. w sprawie wykazania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym z jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kościerzyna,
- a także indywidualnych uchwał podejmowanych dla prowadzonej sprawy.

Rejestr mienia, rejestr dzierżaw i najmu, użyczenia oraz rejestr nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste znajdują się w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

**DZIAŁ III**  
**Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania**  
**nieruchomości do zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna.**

Udostępnianie nieruchomości Gminy Miejskiej Kościerzyna w latach 2024 – 2026 będzie następowało poprzez:

1. Zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) oraz uchwał Rady Miasta Kościerzyna i protokołów uzgodnień podejmowanych w indywidualnych sprawach.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (docelowo zgodnie z planem ogólnym). Do zbycia wyznacza się nieruchomości, które są zbędne dla realizacji zadań własnych Gminy Miejskiej Kościerzyna, poprzez:

- sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego – sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną, magazyny i składy,
- sprzedaż w drodze przetargu ograniczonego – sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, bezprzetargowo na wniosek zainteresowanych podmiotów,
- sprzedaż w drodze bezprzetargowej – zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), na wniosek zainteresowanych podmiotów,
- sprzedaż lokali mieszkalnych – sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego lub bezprzetargowo na wniosek najemcy,
- zamianę,
- darowiznę,
- zasiedzenie.

2. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Przekształcenia będą dokonywane na wniosek użytkownika wieczystego z uwzględnieniem uchwały nr LXX/549/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie warunków udzielenia bonifikaty od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kościerzyna oraz uchwały nr XVIII/155/19 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych garażami oraz nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe, które obowiązują do dnia 31 grudnia 2024 r.

Termin na wystąpienie z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z art. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1314 z późn. zm.) upływa dnia 31 grudnia 2025 r.

Sprzedaż użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych na cele usługowe i handlowe – na wniosek użytkownika wieczystego. Zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) planuje się przedstawić Radzie Miasta Kościerzyna uchwałę w sprawie zasad sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych.

3. Kontynuację i zawieranie nowych umów dzierżawy, najmu lub użyczenia na wniosek zainteresowanych lub w drodze przetargu na warunkach określonych w umowie zgodnie z uchwałą nr L/399/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kościerzyna.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna w latach 2024 – 2026 będzie następowało poprzez:

1. Zakup na cele inwestycyjne (działki gruntu będące w użytkowaniu wieczystym),
2. Zamianę,
3. Komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna (teren wokół jeziora Kaplicznego, teren drogi publicznej gminnej ul. Leśnej),
4. Przejęcie z mocy prawa nieruchomości gruntowych zajętych pod drogi publiczne w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.),
5. Przejęcie z mocy prawa terenów przeznaczonych pod drogi publiczne na podstawie decyzji administracyjnych związanych z podziałem nieruchomości,
6. Na podstawie decyzji administracyjnych o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID),
7. Wywłaszczenie (tereny drogi stanowiącej ulice Złocista, Srebrzysta, Biała i Oliwkowa),
8. Darowiznę (rowy melioracyjne w parku za Urzędem Miasta oraz za galerią przy parku Józefa Wybickiego, działki położone przy ul. Wojska Polskiego stanowiące fragment drogi oraz parku za Urzędem Miasta oraz przy ul. Dworcowej).

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz uchwał Rady Miasta Kościerzyna i porozumień ustanawianych każdorazowo do podejmowanych spraw. Na powiększenie majątku gminnego wpływ będą miały realizowane inwestycje oraz realizacja zadań własnych gminy.

W latach 2024 – 2026 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

#### **DZIAŁ IV**

##### **Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu na 400.000,00 zł rocznie. Wymieniona kwota zostanie przeznaczona, m.in. na :

- a) sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych i nabywanych nieruchomości,
- b) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami i rozgraniczeniem granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, nabycia,
- c) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy nabywaniu nieruchomości,
- d) ogłoszenia prasowe,
- e) opłaty sądowe,
- f) koszty za sporządzenie umów notarialnych nabycia, zbycia, ustanowienia służebności i regulacji udziałów,
- g) sporządzenia decyzji o warunkach zabudowy,
- h) sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Według analizy trzech poprzednich lat (2021-2023) wydatki związane z wypłatą odszkodowań z tytułu nabywania z mocy prawa nieruchomości gruntowych pod drogi publiczne na rzecz osób

fizycznych i prawnych stanowią kwotę około 700.000,00 zł rocznie. Natomiast wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu gminy przewiduje się na kwotę 100.000,00 zł rocznie.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

## DZIAŁ V

### **Prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

Wysokość wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Miejskiej Kościerzyna w latach 2024 – 2026 szacuje się następująco:

1. Z tytułu opłat rocznych:
  - osoby fizyczne: ok. 85.000,00 zł
  - osoby prawne: ok. 170.000,00 zł
2. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ok. 6.000,00 zł. rocznie.

Spadek wpływów z użytkowania wieczystego może być spowodowany przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub sprzedażą na rzecz użytkownika wieczystego.

Z powodu obowiązującej do dnia 31 grudnia 2024 r. uchwały nr VIII/155/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych garażami oraz nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe i art. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1314 z późn. zm.) przewiduje się zwiększenie liczby przekształceń w latach 2024 – 2025.

Roczny wpływ środków z tytułu trwałego zarządu wynosi 5.437,11 zł.

<b>Jednostka</b>	<b>Kwota</b>
KOSiR – budynek siedziby	923,09 zł
KOSiR – Strzelnica	616,50 zł
MOPS – budynek siedziby	469,87 zł
MOPS – Dzienny Dom Pobytu Seniora	2.433,00 zł
MOPS – lokal, ul. Os. Tysiąclecia	708,00 zł
CIS – lokal, ul. Os. Tysiąclecia	125,25 zł
CIS – lokal, ul. Os. Tysiąclecia	62,85 zł
CIS – lokal, ul. Kartuska	98,55 zł

W oparciu o art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 11 października 2022 r. o finansowaniu zadań oświatowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1400) placówki są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową.

Nie przewiduje się oddawania innych nieruchomości gruntowych w trwały zarząd.



## **DZIAŁ VI**

### **Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W 2007 roku dokonano aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości dla wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste. Nowa wysokość opłaty rocznej obowiązywała od dnia 1 stycznia 2008 r.

Dla nieruchomości gruntowych zabudowanych garażami w roku 2019 wysokość stawki procentowej została zmieniona z 3% do 1% stosownie do art. 72 ust. 3 pkt. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) zgodnie z stawką procentową zależną od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Tym samym nie ma ekonomicznego uzasadnienia na przeprowadzenie ponownej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Dla pozostałych nieruchomości gruntowych ponowna aktualizacja opłaty rocznej nastąpiła w roku 2021 i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2022 r.

Tym samym mając na uwadze ustawową możliwość aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie przewiduje się jej przeprowadzenia, o ile nie nastąpi gwałtowny wzrost wartości nieruchomości gruntowych na rynku.

Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu są stałe i nie przewiduje się podnoszenia stawek, aktualizacje te zostaną dokonane w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej.

Gmina Miejska Kościerzyna nie przewiduje oddawania kolejnych nieruchomości w trwały zarząd.

## **DZIAŁ VII**

### **Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

Zagospodarowanie nieruchomości gminnego zasobu odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Pod uwagę będą brane obowiązujące na terenie Gminy Miejskiej Kościerzyna miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a docelowo plan ogólny oraz uchwały Rady Miasta Kościerzyna.

W latach 2024 – 2026 planuje się kontynuację zawartych umów dzierżawy i najmu, a w przypadku braku wniosków o ich przedłużenie - umowy będą polegać wygaszeniu lub w przypadku dalszego bezumownego korzystania naliczane będą opłaty. Wydierżawianie nowych nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony będzie odbywało się w drodze przetargowej zgodnie z przepisami i podjętymi uchwałami Rady Miasta Kościerzyna.

Lokale mieszkalne będą wynajmowane na podstawie zawieranych umów najmu po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej, sprzedawane na wniosek aktualnych najemców, bądź w drodze przetargu nieograniczonego.

Nieruchomości gruntowe będą zbywane na wniosek zainteresowanych podmiotów w drodze przetargu lub bezprzetargowo w przewidzianych prawem przypadkach.

Biorąc powyższe pod uwagę zmiana zagospodarowania nieruchomości gminnych związana będzie w szczególności z realizacją zadań gminy, rotacją zbywanych i nabywanych nieruchomości gruntowych, przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz zbywaniem lokali mieszkalnych.