

**Zarządzenie Nr 0050.739.2021**  
**Burmistrza Miasta Darłowo**  
**z dnia 3 lutego 2021 roku**

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Darłowo na lata 2021-2024.**

Na podstawie: art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 roku poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 roku poz. 1990 z późn. zm.), zarządzam co następuje:

**§1**

Przyjąć plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Darłowo na lata 2021-2024 stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

**§2**

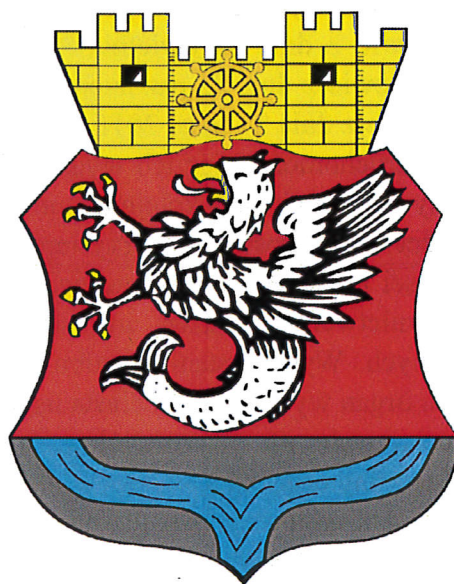
Wykonanie Zarządzenia powierzam Sekretarzowi Miasta Darłowo.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. Burmistrza  
Rafał Nagórski  
Zastępca Burmistrza

**PLAN WYKORZYSTANIA  
ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY MIASTO DARŁOWO  
NA LATA 2021-2024**



## **PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY MIASTO DARŁOWO NA LATA 2021-2023**

### **WSTĘP:**

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn zm., zwana dalej u.g.n.) 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. Gminnym zasobem nieruchomości Miasta Darłowo gospodaruje Burmistrz Miasta Darłowo.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mienia wchodzących w skład zasobu nieruchomości. Zarządzanie tym zasobem odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności z u.g.n. oraz Uchwałą Nr XV/187/08 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 23 kwietnia 2008 (z późn. zm. Uchwała Nr XXXV/333/09 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 27 października 2009 roku oraz Uchwała Nr XII/90/2011 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 27 lipca 2011 roku), w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, na czas oznaczony oraz zawierania kolejnych umów.

Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe Miasta Darłowo i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację inwestycji społecznych związanych z budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Wykorzystanie zasobu nieruchomości Gminy Miasta Darłowo będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy Miasta ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny oraz u.g.n.

Na podstawie art. 25 ust. 2a u.g.n. gmina opracowuje na okres 3 lat „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości”, który zawiera w szczególności określając:

- 1) Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) Prognozę:
  - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
  - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości
- 3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

## SPIS TREŚCI:

### **I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;**

#### **II. Prognoza dotycząca:**

- a) udostępnienia nieruchomości zasobu,
- b) nabywania nieruchomości do zasobu,
- c) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- d) wpływów osiąganych z opłat tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- e) wpływów osiąganych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- f) dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- g) dotycząca aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

### **III. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu.**

#### **I. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasta Darłowo:**

1. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 1 lutego 2021 roku wynosiła:
  - 408.1849 ha na terenie Gminy Miasta Darłowo,
  - 0,0142 ha Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste Gminie Miasta Darłowo;
2. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 1 lutego 2021 roku wynosi 75,1823 ha;
3. Trwałym zarządzie znajduje się ogółem 2,7706 ha, są to grunty znajdujące się w trwałym zarządzie placówek oświatowych oraz jednostek podlegających Gminie Miasta Darłowo tj.: Miejskie Ośrodek Pomocy Społecznej w Darłowie, Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Darłowie, Przedszkole nr 2 im. Janiny Porazińskiej w Darłowie, Szkoła Podstawowa nr 3 im. Króla Eryka Pomorskiego w Darłowie.

#### **II. Prognoza:**

##### **a) udostępnienia nieruchomości zasobu;**

L.P	Tytuł prawny do nieruchomości	2021-2022		2022-2023		2023-2024	
		ilość *	pow. w ha	ilość*	pow. w ha	ilość*	pow. w ha
1	Trwały Zarząd	4	2,7706	4	2,7706	4	2,7706
2	Użytkowanie/Użyczenie	9	1,6990	3	0,3370	4	0,3500
3	Dzierżawa/najem	400	65,8178	390	62,8187	380	60,8187

4	Administracja/zarządzanie	W administrację lub zarządzanie oddaje się nieruchomości w celu realizacji zadań Miasta np. : prowadzenie cmentarzy komunalnych oraz terenów zielonych (MPGK), administrowanie zasobem lokalowym Miasta (MZBK), zarządzanie terenami portowymi oraz nieruchomościami związanymi z gospodarką morską (Zarząd Portu).					
6	Krótkoterminowe zajęcia gruntu pod budowę infrastruktury technicznej	W najbliższym czasie nie planuje się krótkoterminowych zajęć gruntu potrzebnych do rozbudowy sieci elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych.					
7	Służebności gruntowe	1	0,1386	1	0,1386	1	0,1386
8	Służebności przesyłu	W 2021 roku planuje się ustanowienie ok 20 służebności przesyłu i przewiduje się utrzymanie tej wartości na podobnym poziomie w latach kolejnych tj. 2022 i 2023.					
<b>RAZEM</b>		414	70,4260	398	66,0649	389	64,0779

\*w rubryce ilość podaje się liczbę podmiotów posiadających umowy z zakresu rozporządzania nieruchomością.

#### **b) nabywania nieruchomości do zasobu;**

Nabywanie nieruchomości do zasobu w okresie od lutego 2021 roku do końca stycznia 2024 roku dokonywane będzie w związku z wykonywaniem zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych. Czynności

te podejmowane będą w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. W przypadku pojawienia się konieczności niezaplanowanego nabycia nieruchomości, środki na zakup zostaną przesunięte na ten cel w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

#### **c) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;**

Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości w okresie od lutego 2021 do końca stycznia 2022 wlicza się na kwotę w wysokości 184.000,00 złotych.

W 2022 i 2023 do końca stycznia 2024, roku przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na podobnym poziomie jak w roku 2021.

#### **d) wpływów osiągniętych z opłat tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;**

Lp.	Rok	Wpływy roczne
1	2021/2022	129.000,00 zł
2	2022/2023	110.000,00 zł
3	2023/2024	100.000,00 zł

\* zmniejszone wpływy do budżetu z tytułu opłaty użytkowania wieczystego są efektem obowiązującej ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania

wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 poz. 2040 t.j.) oraz ustawy z dnia 25 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ( tekst jednolity Dz.U. z 2019 roku, poz. 1314) oraz art. 32 u.g.n.

**e) wpływów osiąganych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;**

Lp	Rok	Wpływy roczne
1	2021/2022	5.081,10 zł
2	2022/2023	5.081,10 zł
3	2023/2024	5.081,10 zł

\* Nie przewiduje się w najbliższych latach przekazywać do trwałego zarządu, nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Miasta Darłowo. Decyzje dot. wygaszenia trwałego zarządu podejmowane są na wniosek bądź z urzędu i rozpatrywane są w chwili rozpoczęcia procedury.

**f) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,**

Lp.	Status użytkownika wieczystego	2021/2022	2022/2023	2023/2024
1	osoby fizyczne	Nie planuje się aktualizacji	Nie planuje się aktualizacji	Planuje się aktualizacje
2	osoby prawne	Nie planuje się aktualizacji	Nie planuje się aktualizacji	Planuje się aktualizacje

Planowane aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, będą realizowane etapowo, w miarę możliwości budżetowych, albowiem do każdej aktualizacji niezbędne jest oszacowanie działki gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego. Powyższa prognoza dotyczy aktualizacji dokonywanej

z urzędu, pod warunkiem, że wstępna analiza wartości nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku wykaże wzrost w stosunku do opłacalności po uwzględnieniu wydatków na dokonanie wycen przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ostatnia kompleksowa aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2010 roku.

**g) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;**

Wysokość opłaty rocznej pobieranej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości bądź stan prawny ulegnie zmianie. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek jednostek organizacyjnych posiadających nieruchomość w trwałym zarządzie (MOPS, MZBK), na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Gmina Miasto Darłowo nie planuje dokonywania aktualizacji opłat za trwały zarząd w czasie od lutego 2021 roku do końca stycznia 2024 roku, pod warunkiem, że nie ulegnie zmianie stan prawny i podtrzymuje stawki ustalone w decyzjach ustanawiających. Przedszkole nr 2 im. Janiny Porazińskiej w Darłowie oraz Szkoła Podstawowa nr 3 im. Króla Eryka Pomorskiego w Darłowie, na podstawie art. 6 ustawy o finansowaniu zadań oświatowych z dnia 27 września 2017 roku (Dz. U. z 2020 roku poz. 2029 z późn. zm.), zostały zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu.

**III. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu.**

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi ustaleniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa. Gmina Miasto Darłowo zgodnie

z zasadami racjonalnej gospodarki i na podstawie obowiązujących przepisów prawa, gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej, realizację zadań publicznych, wykorzystanie nieruchomości na cele rozwojowe i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a także realizacji inwestycji związanych

z budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych istotnych celów publicznych.

Formami gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości są:

1. sprzedaż nieruchomości gruntowych na cele mieszkaniowe, inwestycyjne czy też pod prowadzenie działalności gospodarczej. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają wyłącznie takie nieruchomości, które są niezbędne do przeprowadzenia zadań własnych (m.in.: grunty i obiekty użyteczności publicznej, nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji, a także skwery, parki czy place zabaw).

2. sprzedaż lokali – obecnie w zasobie nieruchomości Gminy Miasta Darłowo znajduje się 1 lokal użytkowy, który położony jest przy ul. Rzemieślniczej 15 i zaplanowano jego zbycie na najbliższe lata, jednakże efekt prac jest uzależniony od stopnia zainteresowania nabywców i złożonych przez nich ofert,

3. sprzedaż nieruchomości lub ich części z przeznaczeniem na poprawienie warunków nieruchomości przyległych. Taka procedura może odbywać się zarówno w formie przetargu ustnego ograniczonego i bezprzetargowo, rozpoczęcie zbycia następuje przeważnie na wniosek właściciela nieruchomości przyległej lub użytkownika wieczystego, a w nielicznych przypadkach z inicjatywy Gminy Miasto Darłowo,

4. najem/dzierżawy terenów miejskich, które wydawane są na wniosek z przeznaczeniem: na poprawienie warunków mieszkalnych, pod działalność gospodarczą lub inwestycyjną oraz dzierżawę rolną.

5. użytkowanie wieczyste i wpływy z tego tytułu, a także przekształcenia tego prawa w prawo własności, na mocy obecnie dwóch obowiązujących ustaw:

a) ustawy z dnia 25 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, które są realizowane wyłącznie na wniosek użytkownika wieczystego, a postępowanie kończy się wydaniem decyzji administracyjnej, która stanowi podstawę do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej,

b) ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, w prawo własności tych gruntów, na mocy której przekształcenie następuje z mocy prawa. Ustawa ta w swoich postanowieniach zawiera tzw. „opóźnione przekształcenie”, w stosunku do tych nieruchomości, które nie mieściły się w ramach ustawowych na dzień 1 stycznia 2019 roku ale w wyniku np. późniejszej zmiany klasyfikacji budynku położonego na nieruchomości gruntowej (np. z usługowego na mieszkalny) nabyły takie prawa.

A zatem nie należy wykluczyć, iż takie nieruchomości na terenie Gminy Miasta Darłowo nie zostaną objęte wyżej wymienioną ustawą.

6. inne formy: darowizny, zamiany, trwałe zarządy, administracja, zarządzanie, służebności przesyłu i gruntowe, użyczenia, użytkowania, nabycia nieruchomości z mocy prawa i wynikające z innych niewymienionych czynności prawnych.

Aby odpowiednio gospodarować i ewidencjonować, nieruchomości znajdujące się we władaniu Gminy Miasta Darłowo, a także zoptymalizować ich wykorzystanie, prowadzone będą czynności takie jak:

- weryfikacja zasobu poprzez prowadzenie wizji w terenie,

- kontrole nieruchomości będących przedmiotem dzierżaw lub najmu,
- aktualizowanie zgodnie z potrzebami społeczeństwa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- odpowiednie okresowe weryfikowanie wysokości stawek czynszu dzierżawnego i najmu w formie aktualizacji obowiązującego Zarządzenia Burmistrza Miasta Darłowo w tej sprawie i podejmowaniu decyzji w ramach bieżących prac w sytuacjach nie objętych w/w Zarządzeniem.

Z up. Burmistrza

Rafał Nagórski  
Zastępca Burmistrza