

**ZARZĄDZENIE Nr 108/2024**  
**PREZYDENTA MIASTA KONINA**  
**z dnia 22 października 2024 roku**

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta  
Konina na lata 2024-2026**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1,2,2a z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.) zarządza się, co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Konina na lata 2024-2026, który stanowi załącznik do Zarządzenia.

**§ 2**

Wykonanie Zarządzenia powierza Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Koninie.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Prezydent Miasta Konina**  
**Piotr Korytkowski**

Załącznik  
do Zarządzenia Nr 108/2024 Prezydenta Miasta Konina  
z dnia 22 października 2024 roku

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU  
NIERUCHOMOŚCI MIASTA KONINA  
NA LATA 2024-2026**

Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Konina są przepisy art. 25 ust.1,2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz.1145 ze zm.). Plan wykorzystania zasobu nieruchomości opracowany został na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Miasta Konina 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 osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Miasta Konina oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
  - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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. Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Zasobem nieruchomości Miasta Konina gospodaruje Prezydent Miasta Konina na mocy art. 25 ust.1 ww. ustawy oraz podjętych przez Radę Miasta Konina uchwał w tym:

- Uchwała Nr 201 Rady Miasta Konina z dnia 18 września 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 125 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków i lokal mieszkalnych,
- Uchwała Nr 208 Rady Miasta Konina z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie zasad wdzierżawiania lub najmu nieruchomości

gruntowych stanowiących własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego Miasta Konina na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,

- Uchwała Nr 1075 Rady Miasta Konina z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu na własność zabudowanych garażami działek gruntu na rzecz ich dzierżawców,
- Uchwała Nr 666 Rady Miasta Konina z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie określenia zasad najmu budynków gospodarczo-garażowych położonych w Koninie w obrębie Łęzyn przy ul. Nowiny stanowiących własność miasta Konina,
- Uchwała Nr 493 Rady Miasta Konina z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania gruntów stanowiących własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego miasta Konina pod sezonowe ogródki gastronomiczne.

Niniejszy plan wskazuje jedynie na główne kierunki działań podejmowanych w stosunku do zasobu nieruchomości Miasta Konina. Z uwagi na fakt, że jest on sporządzony w perspektywie 3 letniej, zachodzi możliwość zmiany, określonego w planie, sposobu wykorzystania nieruchomości. Decyzje, co do formy zagospodarowania nieruchomości, są bowiem każdorazowo podejmowane przez Radę Miasta Konina.

#### **I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Miasta Konina oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:**

1. Zasób nieruchomości Miasta Konina na dzień 31.12.2023 r. wynosił 1267 ha w tym:

- grunty o powierzchni 1192 ha stanowiące własność Miasta Konina,
- grunty o powierzchni 75 ha, których Miasto Konin jest użytkownikiem wieczystym, a stanowią one własność Skarbu Państwa.

Do ww. powierzchni zasobu wchodzi grunty o powierzchni 1,5 ha znajdujące się na obszarze sąsiadujących gmin, a stanowiące własność Miasta Konina.

1.1 Na dzień 31.12.2023 r. zostało oddanych w dzierżawę gruntów o łącznej powierzchni 403 571,80 m<sup>2</sup>, w tym :

- grunty wykorzystywane na cele rolne – 514 201 m<sup>2</sup>
- grunty użytkowane jako tereny zielone – 70 679,32 m<sup>2</sup>
- grunty zajęte pod garaże – 8 511,73 m<sup>2</sup>
- grunty przeznaczone na poszerzenie działki macierzystej - 110,90 m<sup>2</sup>
- grunty zajęte na cele składowe i magazynowe – 80 971,90 m<sup>2</sup>
- grunty zajęte pod budynki-komórki ul. Nowiny – 1 006,00 m<sup>2</sup>
- grunty wykorzystywane na cele reklamowe – 81,37 m<sup>2</sup>
- grunty zajęte pod kioski i ekspozycje – 910,00 m<sup>2</sup>
- grunty zajęte pod schody - 129,58 m<sup>2</sup>

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2024 – 2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów.

1.2 Według stanu na dzień 31.12.2023 r., w trwały zarząd oddanych było 118 działek o ogólnej powierzchni 67 ha. Grunty zostały oddane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, instytucjom oświaty i wychowania, w celu realizacji zadań statutowych, w drodze decyzji administracyjnych.

1.3 Z zasobu nieruchomości na dzień 31.12.2023 r. w bezpłatnym użyczeniu znajdowało się ogółem 191 965,92 m<sup>2</sup> gruntów, w tym:

- użytkowane przez placówki oświatowe miasta - 8 829,00 m<sup>2</sup>,
- wykorzystywane przez jednostki miejskie - 126 872,30 m<sup>2</sup>,
- użytkowane przez spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe - 21 536,61 m<sup>2</sup>,
- użytkowane przez stowarzyszenia, związki, fundacje, towarzystwa 13 716,59 m<sup>2</sup>,
- inni użytkownicy - 21 011,42 m<sup>2</sup>.

Na koniec 2023 r. Miasto Konin przekazało w bezpłatne użyczenie budynki o powierzchni 6 438,33 m<sup>2</sup> i lokale o powierzchni 2 169,26 m<sup>2</sup>. Na dzień 31.12.2023 r. Miasto Konin wynajmowało odpłatnie lokale użytkowe na cele komercyjne, o powierzchni ogólnej 3.013,12 m<sup>2</sup>.

1.4 Miasto Konin posiada 757 lokali mieszkalnych, o powierzchni 30 534,72 m<sup>2</sup> w budynkach wspólnot mieszkaniowych, 937 lokali mieszkalnych, o powierzchni 37 103,63 m<sup>2</sup> w budynkach komunalnych i 5 lokali o powierzchni 185,54 m<sup>2</sup> ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w zasobach Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## **II. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.**

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi. Sprzedaż nieruchomości gruntowych następować będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków prawem przewidzianym). Zbywanie nieruchomości następuje każdorazowo za zgodą Rady Miasta Konina.

W latach 2024-2026 przewiduje się do zbycia nieruchomości:

- zbycie w drodze przetargu 20 nieruchomości,
- zbycie w drodze bezprzetargowej 50 działek, między innymi na poszerzenie nieruchomości przyległych oraz gruntów zajętych pod garażami,
- zbycie corocznie 20 lokali mieszkalnych, co daje ogólną liczbę 60 mieszkań w omawianym okresie,
- w drodze zamiany 3 działek.

W latach 2024-2026 planuje się przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, corocznie 10 działek. W omawianym okresie prognozuje się ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na 30 działkach zasobu.

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu następuje poprzez :

- komunalizację - nabycie na rzecz Miasta Konina własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa lub na wniosek,

- umowy cywilnoprawne zawierane z osobami fizycznymi i prawnymi w związku z regulacją stanów prawnych gruntów zajętych pod drogi,
- zakup, zamianę - w wyniku prowadzonej własnej działalności,
- na podstawie decyzji administracyjnych, w tym związanych z realizacją inwestycji drogowych dokonywanych w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- innych czynności prawnych np. darowizna, pierwokup, zasiedzenia, postępowania spadkowe.

W omawianym okresie (lata 2024-2026) planuje się nabycie do zasobu nieruchomości od osób fizycznych i prawnych:

- przejęcie z mocy prawa gruntów pod drogi w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, corocznie około 5 działek,
- nabycie, w drodze umów cywilnoprawnych, corocznie 15 nieruchomości
- nabycie w drodze zamiany ogółem 3 działek,
- nabycie w drodze komunalizacji w 2024 r. – 4 działki, 4 działki w 2025 r. oraz 4 działek w 2026 r.
- nabycie w drodze darowizny 6 nieruchomości,

W 2024 roku planowane jest zasiedzenie 2 nieruchomości, w roku 2025 – 1 nieruchomości, natomiast w roku 2026 – 0.

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

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od potrzeb inwestycyjnych określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata. Wydatki te stanowią głównie koszt sporządzenia operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości, podziałów nieruchomości, sporządzania dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialne, sądowe oraz publikacji informacji i ogłoszeń w prasie. Ponadto związane są z wypłatą odszkodowań za działki przejęte przy podziałach na poszerzenie dróg gminnych lub za działki przejęte pod realizację inwestycji drogowych.

Na 2024 rok planowane są następujące wydatki związane z udostępnieniem zasobu oraz nabywaniem do niego nieruchomości:

- wydatki inwestycyjne, nabycia nieruchomości – 2 200 000,00 zł,
- koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego (zakładanie, prostowanie KW, sprawy związane z nabywaniem spadku) - 10.000,00 zł,
- koszty wykonania wycen nieruchomości, wycen lokali, sporządzania aktów notarialnych, podziałów, utrzymania nieruchomości będących w zasobie – 80 000,00 zł.

W latach 2024-2026 poziom wydatków, w tym także na nabycia nieruchomości zależeć będzie od możliwości finansowych Miasta.

#### **IV. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz sprzedaży i dzierżawy nieruchomości w latach 2024-2026**

Planowane dochody w 2024 roku

- wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego – 1 750.000,00 zł,
- wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania, służebności nieruchomości – 13 726,00 zł,
- wpływy z tytułu dzierżawy i najmu – 2 187 432,00 zł,
- wpływy ze sprzedaży nieruchomości w formie przetargowej – 6 286 000,00 zł,
- sprzedaży lokali mieszkalnych - 900.000,00 zł,
- sprzedaży gruntów pod garażami - 16.000,00 zł,
- sprzedaży gruntów na poszerzenie działek macierzystych – 226.000,00 zł,
- w wyniku zamiany nieruchomości – 800 000,00 zł,
- odpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność – 328 990,62 zł,
- sprzedaż składników majątkowych, infrastruktura techniczna- 7 202 000,00 zł

Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu są niewielkie, ponieważ szkolnictwo ustawowo zwolnione jest z opłat, a większość nieruchomości oddanych w trwały zarząd posiadają jednostki



oświatowe. W latach 2024-2026 r. przewiduje się dochody majątkowe corocznie na poziomie 4 -5 milionów złotych.

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

W 2023-2024 w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów - nie wydano nowych zaświadczeń o przekształceniu.

W latach 2024-2026, planuje się aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu trwałego zarządu, co spowoduje wzrost wpływów gminnych. W latach 2024-2026 zaplanowano aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 85 działek, natomiast aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu planuje się objąć 7 działek. Wpływy z tytułu opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego nieruchomości „komercyjnych” uzależnione będą od ilości wniosków osób zainteresowanych.

## **VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

Miasto Konin gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe miasta i dla potrzeb działalności inwestycyjnej. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności sprzedaży, zamiany, oddania w najem, dzierżawę i użyczenie, a także wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek (aport).

Nieruchomości, które stają się zbędne do realizacji zadań własnych, i które, z uwagi na ich stan techniczny, wymagają znacznych nakładów finansowych zazwyczaj przeznaczane są do sprzedaży. Sprzedaż nieruchomości uzależniona jest od mechanizmów rynkowych, co przekłada się na ilość zawartych transakcji.

Po uprzedniej szczegółowej analizie różnych możliwości, decyzje, co do sposobu zagospodarowania nieruchomości, podejmowane są na bieżąco przez Radę Miasta Konina.