

Załącznik do Zarządzenia
Nr 4/2025
Prezydenta Miasta Konina
z dnia 09 stycznia 2025 roku

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU

NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

położonych na terenie miasta Konin na lata 2025-2027

I. Podstawy, na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Skarbu Państwa

1. Podstawę prawną sporządzonego planu stanowią przepisy art. 23 ust. 1da i 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).
2. Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, położonym na terenie miasta Konina gospodaruje Prezydent Miasta Konina, działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Gospodarowanie zasobem nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
3. Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.
4. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości i ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczeniu i windykacji należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, współpracy z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości, a także ich wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księgach wieczystych. Obowiązek ewidencjonowania dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

Stan zasobu na dzień 30-06-2024 r.

1. Nieruchomości położone są na terenie miasta Konina

2. Powierzchnia nieruchomości zasobu Skarbu Państwa wynosi – 574 ha (powierzchnia w ha) w tym:

- grunty o powierzchni 571,7537 ha, stanowią własność Skarbu Państwa,
- grunty o powierzchni 0,2017 ha, będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa,
- grunty o powierzchni 2,5763 ha stanowią współwłasność Skarbu Państwa z osobami fizycznymi

3. Sposób zagospodarowania nieruchomości przedstawia się następująco:

3.1 Według użytków gruntowych:

Użytki	Powierzchnia [ha]
B	2,2175
Bi	18,9395
Ba	10,958
Bp	0,2428
Bz	17,2088
dr	128,7841
Tk	14,3722
Tp	0,6528
Ti	3,5971
R	77,4961
Ł	69,0773
Ps	10,109
Ls	5,8175
N	41,9872
Tr	68,9788
Wp	5,2555
Ws	61,4429
W	0,0505
Lzr	2,3067
Lzr-R	0,4021
Lzr-Ł	6,4916
Lz	7,8027
W-R	11,7699
W-Ł	4,3275
W-Ps	1,09
Wsr-Ł	2,7956
K	0,3017

3.2 W trwałym zarządzie znajdują się grunty o powierzchni 161 ha. Grunty zostały oddane w trwały zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym, w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu ich działania, w drodze decyzji administracyjnych bądź uzyskały trwały zarząd z mocy prawa z chwilą nabycia nieruchomości.

Powierzchnia nieruchomości będących się w odpłatnym zarządzie wynosi 8,6813 ha. Nieruchomości te są zabudowane (Nieruchomości w zarządzie: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu, Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Koninie, Komendy Wojewódzkiej Policji, Okręgowego Urzędu Miar w Poznaniu, Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej, Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Koninie, Regionalnej Izby Obrachunkowej w Poznaniu, Sądu Okręgowego w Koninie, Sądu Rejonowego w Koninie, Wojewódzkiego Inspektoratu Weterynarii w Poznaniu, Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Roślin i Nasiennictwa, Wojskowego Zarządu Infrastruktury).

Do nieruchomości w nieodpłatnym zarządzie należą grunty:

- zabudowane (Archiwum Państwowe w Koninie, Państwowa Szkoła Muzyczna I i II stopnia im. Ignacego Jana Paderewskiego w Koninie, Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, Prokuratura Okręgowa w Koninie, Komenda Ochotniczych Hufców Pracy, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie i Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu)
- stanowiące wody płynące, tereny zalewowe przy jeziorze Pątnowskim, wały opaskowe, rowy (trwały zarząd wygasł z mocy prawa).

3.3 Oddano w dzierżawę grunty o pow. 69,1107 ha w tym:

- grunty wykorzystywane pod uprawy rolne – 66,3132 ha,
- grunty użytkowane jako tereny zielone, uprawa warzyw – 0,3163 ha,
- grunty zajęte pod garaże – 0,0445 ha,
- grunty wykorzystywane jako wejście do lokalu, pod składy, magazyny – 2,4348 ha,

3.4 Oddano w najem lokal socjalny o pow. 34,41 m² przy ul. Gajowej.

3.5 W bezpłatnym użyczeniu znajdują się zabudowane grunty o pow. 1 ha, wykorzystywane przez Ochotnicze Straże Pożarne, Bank Żywności,

3.6 W bezpłatnym użytkowaniu znajdują się grunty o pow. 14 ha, użytkowane przez Polski Związek Działkowców.

3.7 Skarb Państwa jest właścicielem:

- samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni 36,92 m² w budynku przy ul. Tuwima 5/70 – będący przedmiotem najmu,
- samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni 78 m² w budynku przy ul. Spółdzielców 27/18, obciążonego bezpłatną, dożywotnią służebnością osobistą. Lokal zamieszkały jest przez służebnika.

3.8 Grunty stanowiące współwłasność Skarbu Państwa z osobami fizycznymi:

- zabudowana nieruchomość w udziale Skarbu Państwa wynoszącym $\frac{3}{4}$ części,
- dwie zabudowane nieruchomości o łącznej pow. 0,3352 ha, użytkowane przez pozostałych współwłaścicieli, którzy uiszczają w całości podatek od nieruchomości. Udział Skarbu Państwa w jednej nieruchomości wynosi $\frac{3}{9}$ części, w drugiej nieruchomości $\frac{2}{44}$ części.
- 8 nieruchomości w udziale Skarbu Państwa wynoszącym $\frac{1}{2}$ części to użytki rolne, łąki, pastwiska.

3.9 Pozostałe nierozdysponowane grunty stanowią drogi publiczne, Kanał Powa-Topiec odcinek miejski, tereny zielone, wody stojące, nieużytki, cmentarz żydowski, wody płynące stanowiące Kanał Ulgi rzeki Warty (pastwiska, łąki).

3.10 Grunty będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa stanowią 3 działki budowlane. Prawo użytkowania wieczystego Skarb Państwa nabył z dniem 1-01-2016 r. na podstawie ustawy z 20-07-1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym. Jedna działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej i zamieszkała jest przez osoby fizyczne, które nabyły 25.03.1996 r. nakłady po wykreślonej spółce. Dwie działki zaś są niezabudowane, w stosunku do których z wniosku osób fizycznych w Sądzie Rejonowym w Koninie toczą się postępowania o zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego.

4. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi – 1130 ha.

4.1. Powierzchnia nieruchomości w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym wynosi 84,9304 ha i stanowi infrastrukturę kolejową.

4.2. Pozostałe grunty odpłatne o powierzchni 1045,07 ha znajdują się w użytkowaniu wieczystym:

- ZE PAK S.A.
- PAK-PCE Biopaliwa i Wodór sp. z o.o.
- GRANGES KONIN S.A.
- Konina Miasta na prawach powiatu
- Miejskiego Zakładu Gospodarki Odpadami Komunalnymi sp z o.o.
- PKP SA
- PAK Kopalni Węgla Brunatnego Konin S.A.
- JS ENERGY EUROPE sp. z o.o.
- Spółdzielni mieszkaniowych
- innych zakładów produkcyjnych i osób prawnych
- osób fizycznych.

Są to tereny przemysłowe przeznaczone i wykorzystywane na działalność produkcyjną, usługową itp.

III. Sprawozdania z realizacji planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024.

1. Nabycie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa.

1.1. W 2022 r. nastąpiło nabycie do zasobu w wyniku zatwierdzenia podziału nieruchomości przeznaczonej zgodnie z planem zagospodarowania pod drogę krajową (dokonanego na wniosek właściciela nieruchomości) 1 działki o pow. 0,0565 ha.

1.2. W 2023 r. w wyniku spadkobrania Skarb Państwa stał się właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni 78 m² w budynku przy ul. Spółdzielców 27/18, obciążonego bezpłatną, dożywotnią służebnością osobistą.

2. W wyniku postępowań sądowych pozyskano tytuły własności na rzecz Skarbu Państwa:

w 2022 r. dla 18 działek o łącznej pow. 4,9314 ha,

w 2023 r. dla 18 działek o łącznej pow. 4,8754 ha,

do dnia 30.06.2024 r. dla 5 działek o łącznej pow. 13,7374 ha.

3. W latach 2022-2024 zbyto 12 działek o łącznej pow. 0,5584 ha.

4. Dotychczasowe umowy dzierżawy są kontynuowane.

Zawarto umowy dzierżawy i najmu:

w 2022 r. – 1 umowa najmu,

- 9 umów dzierżaw,

w 2023 r. – 7 umów dzierżaw,

do 30-06-2024 r. – 7 umów dzierżaw.

5. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Planowano wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu w wysokości 5.100,00 zł, w tym:

w 2022 r. – 2.140,00 zł

w 2023 r. – 2.000,00 zł

w 2024 r. – 960,00 zł

Faktyczne wydatki wyniosły w wysokości 16661,27, w tym:

w 2022 r. - 9129,56 zł

w 2023 r. – 3829,25 zł

do dnia 30-06-2024 r. – 3702,46 zł

6. Wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

6.1 Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w tym:

Planowane	Wykonane
- w 2022 r. - 4.200.000,00 zł	4.250.101,39 zł
- w 2023 r. - 4.300.000,00 zł	4.452.651,33 zł
- w 2024 r. - 4.400.000,00 zł	4.882.143,07 zł na 30-06-2024 r.

6.2. Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu, w tym:

Planowane	Wykonane
- w 2022 r. – 22.600,00 zł,	36.999,72 zł
- w 2023 r. – 23.600,00 zł,	37. 560,79 zł
- w 2024 r. – 24.600,00 zł	67.560,79 zł na 30.06.2024 r.

6.3. Poziom wpływów osiąganych z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności był uzależniony od ilości wniosków osób zainteresowanych.

Planowane

- w 2022 r. – 2.000,00 zł,
- w 2023 r. – 2.100,00 zł
- w 2024 r. – 2.200,00 zł

Z uwagi na brak złożonych wniosków nie osiągnięto wpływów.

7. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa

7.1. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym:

Planowane	Wykonano
- w roku 2022 – 80 działek,	81 działek
- w roku 2023 - 80 działek,	115 działek
- w roku 2024 - 80 działek,	0 działek na 30-06-2024 r.

7.2. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024

Planowano 15 działek

Nie aktualizowano.

IV. Prognoza:

1. dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, darowiznę, oddanie w trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w ramach składanych wniosków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Zbywanie i nabywanie nieruchomości następuje każdorazowo za zgodą Wojewody Wielkopolskiego.

Program gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa na lata 2025-2027 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy.

W roku 2025 planuje się z zbycie w drodze przetargu jednej nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa w udziale wynoszącym $\frac{3}{4}$ części.

Nie przewiduje się nabywanie nowych nieruchomości do zasobu w drodze umowy kupna.

Może nastąpić nabycie do zasobu na podstawie zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez państwowe osoby prawne, w wyniku zatwierdzenia podziału nieruchomości przeznaczonej zgodnie z planem zagospodarowania pod drogę krajową (dokonanego na wniosek właściciela nieruchomości) lub na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Planuje się również pozyskanie tytułów własności na rzecz Skarbu Państwa w trybie postępowań sądowych.

Przewiduje się, że w wyniku nadal trwającej regulacji stanów prawnych nieruchomości, że powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa będzie ulegać zmianie – zależy to od złożonych wniosków o uwłaszczenia oraz zbycia czy nabycia nieruchomości

2. poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od ilości złożonych wniosków. Wydatki te stanowią głównie koszt sporządzenia operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości, sporządzania dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialne, koszty publikacji i ogłoszeń w prasie.

W latach 2025-2027 planowane są wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu w wysokości 38.500,00 zł w tym:

w 2025 r. – 30.000,00 zł

w 2026 r. – 4.000,00 zł

w 2027 r. – 4.500,00 zł

3. 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

3.1 Przewiduje się osiągnąć wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w tym:

- w 2025 r. – 4.900.000,00 zł
- w 2026 r. – 4.950.000,00 zł
- w 2027 r. – 4.970.000,00 zł

Należy uwzględnić fakt, iż zgodnie z art. 23 ust. 3 cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomości od wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu potrąca się 25 % środków, które stanowią dochód Miasta na prawach powiatu Konin, na obszarze którego położone są te nieruchomości.

3.2. Planowane wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu, w tym:

- w 2025 r. – 23.100,00 zł
- w 2026 r. – 24.100,00 zł
- w 2027 r. – 25.100,00 zł

3.3. Poziom wpływów osiąganych z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uzależniony będzie od ilości wniosków osób zainteresowanych. Planuje się wpływy:

- w 2025 r. – 1000,00 zł
- w 2026 r. – 0
- w 2027 r. – 0

4. dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa

4.1. Planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym:

- w roku 2025 – 80 działek,
- w roku 2026 – 80 działek,
- w roku 2027 – 80 działek,

4.2. Planuje się aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025-2027 w ilości 15 działek.

V. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Prezydent Miasta Konina, działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej gospodaruje nieruchomościami zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

W latach 2025-2027 planuje się dalsze bieżące ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem; naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz windykację tych należności; zbywanie oraz nabywanie nieruchomości; wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości; podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym dotyczących m. in. własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie; sporządzanie dokumentacji geodezyjno-prawnej, podziały nieruchomości oraz sukcesywne składanie wniosków do sądu o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości lub wpis w księdze wieczystej.

Planuje się sprzedaż gruntu użytkownikowi wieczystemu w trybie przepisów art. 32 i Działu VI A ustawy o gospodarce nieruchomościami w ilości 40 działek.

Plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Prezydenta Miasta w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Z uwagi na fakt, że jest on sporządzony w perspektywie 3-letniej, zachodzi możliwość zmiany, określonego w planie, sposobu wykorzystania nieruchomości, również z uwagi na postępowania regulacyjne w stosunku do nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa.

Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualnie w zależności od ilości złożonych wniosków i od stanowiska Wojewody Wielkopolskiego jako organu nadzorującego.