

ZARZĄDZENIE NR OA.0050.18.2024
BURMISTRZA MIASTA KOŁA
z dnia 29 stycznia 2024 roku

w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Koło 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 24 i art. 25 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Koło na lata 2024 – 2026”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
Krzysztof Witkowski

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr OA.0050.18.2024
Burmistrza Miasta Koła z dnia 29 stycznia 2024 r.



**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ KOŁO
na lata 2024 – 2026
WEDŁUG STANU ZASOBU NA DZIEŃ 31.12.2023 r.**

PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY MIEJSKIEJ KOŁO.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 24 i art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.). Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i plan ten zawiera w szczególności:

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

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Koła zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności 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. Wykorzystanie zasobu Gminy Miejskiej Koło będzie zgodne z wiążącymi Burmistrza Miasta Koła ustaleniami, które będą wynikać z uchwał podejmowanych na poszczególne lata przez Radę Miejską Koła, w tym w szczególności uchwał budżetowych.

Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednym z podstawowych zadań gmin określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz prawidłowego gospodarowania tym zasobem.

Gospodarowanie gminnym zasobem polega na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnianiu wyceny tych nieruchomości,
- sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
- zabezpieczaniu nieruchomości przed zniszczeniami,
- współpracowaniu z innymi organami,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości,
- wydzierżawianiu, wynajmu lub użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym (stwierdzenie nabycia spadku, nabycia nieruchomości przez zasiedzenie).

Gospodarowanie mieniem polega ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażeniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Nabycie mienia na gminę następuje w szczególności przez:

- komunalizację- nabycie własności nieruchomości w miejsce Skarbu Państwa,
- w wyniku prowadzonej własnej działalności – nabywanie nieruchomości poprzez zakup, zamianę, oraz szeroko rozumianą działalność inwestycyjną,

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej wykorzystania będą podejmowane indywidualnie na podstawie uchwał, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU ORAZ NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Dane o powierzchni oraz wartości gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Koło.

	Stan na dzień 31.12.2023 r.	
	pow. w ha	wartość
Grunty stanowiące mienie Gminy Miejskiej Koło	301,9533	40 149 208,49
grunty położone na terenie m. Koła	291,0617	39 746 065,49
grunty położone w gm. Koło	9,9367	351 872,00
grunty położone w gm. Kościelec	0,9766	57 960,00

Grunty stanowiąc własność Gminy Miejskiej Koło wg użytków gruntowych.

Grunty wg użytków gruntowych	stan na 31.12.2023 r.	
	powierzchnia w ha	% udział w całości
użytki rolne	131,2074	43%
las i grunty leśne	20,4953	7%
grunty pod wodami	8,3617	3%
inne tereny	130,9756	43%
tereny położone poza miastem	10,9133	4%
Razem:	301,533	100%

Grunty stanowiąc własność Miejskiej Koło wg użytków rolnych

Użytki rolne	stan na 31.12.2023 r.	
	powierzchnia w ha	% udział w całości
grunty orne	33,7922	11%
sady	0,2446	1%
łąki	7,9195	3%
pastwiska	78,2724	25%
nieużytki	7,2052	2%
rowy	3,7735	1%
Razem	131,2074	43%

Grunty Leśne i grunty pod wodami

Użytki leśne i pod wodami	stan na 31.12.2023 r.	
	powierzchnia w ha	% udział w całości
grunty leśne	20,4953	7%
grunty pod wodami	8,3617	3%
Razem	28,8570	10%

Grunty zabudowane i zurbanizowane.

Użytki zurbanizowane i zabudowane	stan na 31.12.2023 r.	
	powierzchnia w ha	% udział w całości
tereny mieszkaniowe	11,6648	4%
rolne zabudowane	0,0106	0
przemysłowe	3,9803	1%
inne zabudowane	21,4456	7%
niezabudowane	13,3514	4%
tereny rekreacji	14,4136	5%
tereny różne	0,7966	1%
Razem:	65,6629	22%

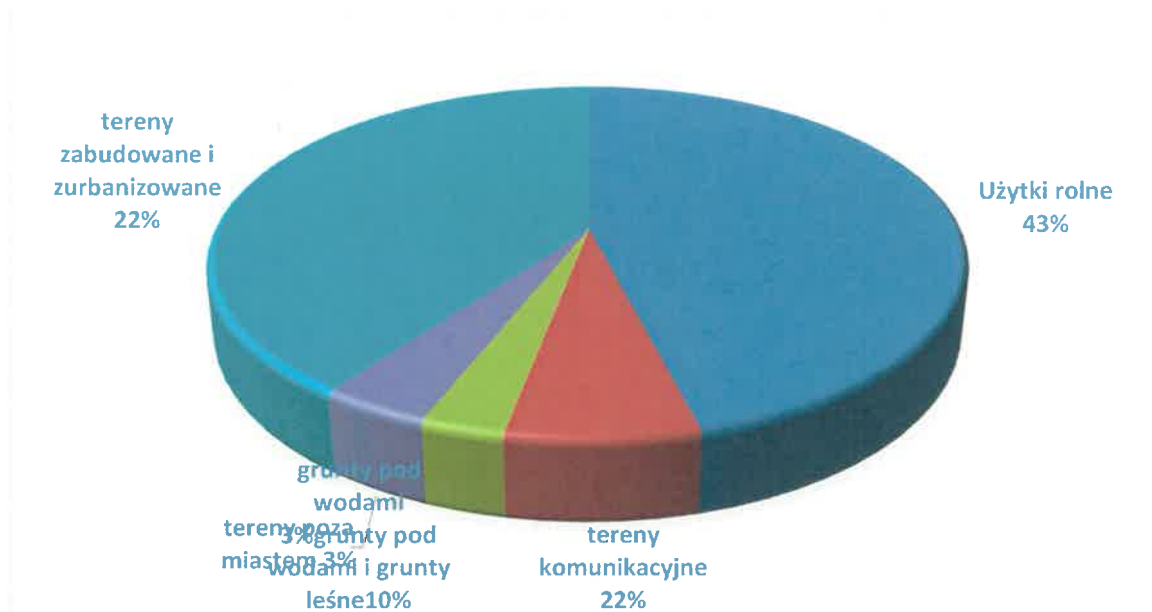
Tereny komunikacyjne.

Tereny komunikacyjne	stan na 31.12.2023 r.	
	powierzchnia w ha	% udział w całości
drogi	60,5715	20%
pod budowę dróg	1,8168	0,5%
inne tereny komunikacyjne	2,7034	1%
tereny kolejowe	0,2210	0,5%
Razem	65,3127	22%

Grunty będące własnością Gminy Miejskiej Koło znajdujące się poza teren miasta Koła.

Tereny położone poza miastem	stan na 31.12.2023 r.	
	powierzchnia w ha	% udział w całości
cmentarz i tereny inne	9,9367	3%
Ruiny Zamku	0,1700	0
tereny w pobliżu Zamku	0,8066	0
Razem:	10,9133	3%

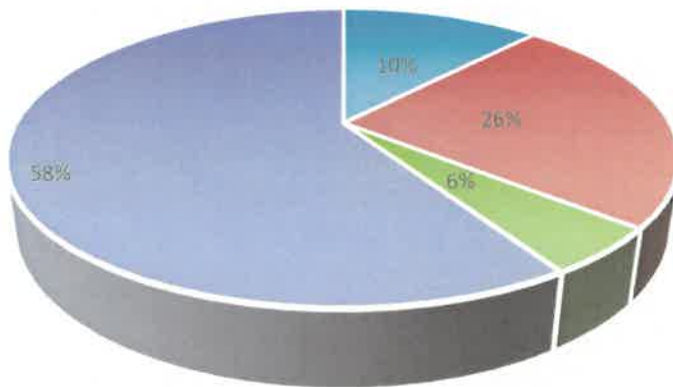
Wykres 1. Struktura własnościowa gruntów komunalnych



Grunty stanowiące własność Gminy Miejskiej Koło według form władania nieruchomością.

Lp.	RODZAJ FORMY WŁADANIA NIERUCHOMOŚCIĄ	STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 r. – 301,9533 ha	
		Powierzchnia w ha	% udział w całości
1.	Grunty oddane w całości bądź w części w użytkowanie	1,9029	1%
2.	Grunty oddane w trwały zarząd	16,1354	5%
3.	Grunty oddane w dzierżawę	61,6252	21%
4.	Grunty oddane w dzierżawę a rzecz GEOTERMIA Sp. z o.o.	1,0355	0,3%
5.	Grunty oddane w użyczenie	1,2446	0,4%
6.	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	19,1121	6%
7.	Grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Koło	7,1211	2%
8.	Inne zagospodarowanie	193,7765	64,3%

Wykres 2. Sposób zagospodarowania gruntów komunalnych.



- grunty w użytkowaniu wieczystym i użytkowaniu
- grunty w dzierżawie
- grunty w trwałym zarządzie
- inne zagospodarowanie

GMINY ZASÓB MIESZKANIOWY

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Gmina Miejska Koło jest właścicielem 647 lokali mieszkalnych znajdujących się w 99 budynkach zarządzanych przez Kolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z czego 35 budynków stanowi własność Gminy Miejskiej Koło, 58 budynków znajduje się we Wspólnotach Mieszkaniowych, 7 budynków stanowi współwłasność, własność Gminy Miejskiej Koło stanowi 24 lokali użytkowych.

Gmina Miejska Koło jest właścicielem 2 lokali w budynkach komunalnych położonych przy ul. Garncarskiej 35 i ul. Garncarskiej 37, 11 lokali znajdujących się w budynku przy ul. 20 Stycznia 20 i 1 lokal mieszkalny nr 8, położony w budynku przy ul. PCK 12, nad którymi zarząd sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kole, ul. Wojciechowskiego 30 a.

BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

Własność Gminy Miejskiej Koło stanowią budynki użyteczności publicznej.

lp.	Stan na 31.12.2023 r. o wartości 10 589 288,52 zł	
		Wartość w zł
1.	Ratusz Miejski, ul. Stary Rynek 1	4 797 095,43
2.	Budynek Urzędu ul. Mickiewicza 12	1 567 881,39
3.	Budynek przy ul. Dąbskiej	787 455,00
4.	Lokal użytkowy nr 2 /Dom Kultury/	65 700,00
5.	Magazyn główny przy ul. Dąbskiej	11 449,38
6.	Budynek garażowo warsztatowy	162 235,49
7.	Budynek przy ul. Sosnowej Noclegownia	210.000,00
8.	Kotłownia przy budynku noclegowni	40 231,78
9.	Szalet przy ul. Narutowicza	36 036,73
10.	Budynek garażowo gospodarczy przy ul. Bliznej 41	25 455,06
11.	Budynek toalety publicznej ul. Sportowa	118 211,55
12.	Ruiny Zamku Gotyckiego	460 545,85
13.	Budynek administracyjno-biurowy Stary Rynek 15	1 376 439,86
14.	Budynek toalety publicznej – Park im. S. Moniuszki	158 670,00
15.	Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych	753 131,00
16.	Udział 2/16 cz. we własności budynku przy ul. Krętej	18 750,00

NIERUCHOMOŚCI GMINY MIEJSKIEJ KOŁO ODDANE W TRWAŁY ZARZĄD

Lp.	Jednostka organizacyjna	Nr dz.	Ark. mapy	Pow. w ha	Oplaty
1.	Przedszkole Miejskie nr 1 ul. Piaski 15	35/41 34/5 34/1	15	0,6572 0,0355 0,0343	
2.	Przedszkole Miejskie nr 3	25	27	0,1530	
2.	Przedszkole Miejskie nr 5	47	26	0,6624	
3.	Żłobek Miejski	57/1	34	0,3726	
4.	Szkoła Podstawowa nr 1	21	33	2,1138	
	+ MOSIR (obiekt przy Szkolnej				19.130,90 zł /rocznie
	+ MOSiR (obiekt Orlik przy ul. Dąbrowskiego)	144	50	0,6159	177,33 zł / rocznie
	+ MOSIR /Olimpia/	1/2 2 3	28	0,3677 2,9185 1,5710	3. 915,00zł /rocznie
	+ MOSIR /Kryta Pływalnia/	9/3	14	0,9352	50 340,00 zł / rocznie
5.	Szkoła Podstawowa nr 2	53/3	50	1,2825	
6.	Szkoła Podstawowa nr 3	29	22	0,8933	
	Szkoła Podstawowa nr 3	100	26	0,2245	
7.	Szkoła Podstawowa nr 4 w Kole	25/3	2	0,3959	
	Szkoła Podstawowa nr 4 w Kole Koło, ul. Toruńska 315 a	15/2	2	0,8109	
8.	Szkoła Podstawowa nr 5	9/6	14	1,6692	
9.	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Kole , ul. Powstańców Wlkp. 6	57/2	34	0,4220	536,70 zł / rocznie
Razem stan na 31.12.2023 r.				16,1354 ha	74 099,93

GRUNTY SKARBU PAŃSTWA BĘDĄCE W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM GMINY MIEJSKIEJ KOŁO

Gmina Miejska Koło jest użytkownikiem wieczystym gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa o pow. 7,1211 ha.

Lp.	nr działki	ark. mapy	pow. w ha	położenie
1.	34/1	15	0,0343	ul. Piaski
2.	34/3	15	0,1115	ul. Piaski
3.	5/4	5	3,6435	ul. Sosnowa
4.	5/7	5	0,5224	ul. Sosnowa
5.	5/8	5	2,8094	ul. Sosnowa
RAZEM:			7,1211	

GOSPODAROWANIE GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2024 – 2026

PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Miejskiej Koło odbywać się będzie w okresie planu poprzez:

- a. sprzedaż nieruchomości gruntowych i lokalowych;
- b. darowiznę nieruchomości;
- c. zamianę nieruchomości;
- d. wydzierżawienie nieruchomości w całości lub w części;
- e. użyczenie nieruchomości w całości lub w części;
- f. oddawanie w użytkowanie nieruchomości w całości lub w części;
- g. ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach Gminy Miejskiej Koło;
- h. inne przypadki udostępniania nieruchomości

Wskazuje się w/w formy podstaw udostępnienia nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie planu, przy czym zastrzega się, iż mogą wystąpić inne nieplanowane sposoby udostępnienia, zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Należy zaznaczyć, iż szacowanie przypadków udostępniania nieruchomości jest w dużej mierze zależne od potrzeb zewnętrznych, wynikających ze zgłoszeń kierowanych do Burmistrza Miasta Koła czy Rady Miejskiej Koła.

Wobec powyższego prognozy w tym zakresie oparte zostały na danych:

1. możliwych do oszacowania w związku z planami Gminy;
2. możliwych do oszacowania na podstawie doświadczeń z lat wcześniejszych, wynikających z gospodarki nieruchomościami.

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH I LOKALOWYCH

Poniższe dane stanowią wstępną prognozę dotyczącą sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2024-2026, przy założeniu, że Rada Miejska Koła wyrazi zgodę na sprzedaż, uda się w określonym czasie zlecić wyceny wszystkich nieruchomości, a w przetargach znajdą się zainteresowani nabyciem. Prognoza została przygotowana w oparciu o przyjęte priorytety stanowiące założenia działań gminnych.

Zbywanie nieruchomości odbywa się na zasadach określonych w dziale II rozdz. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Przewiduje się zbycie nieruchomości w formie:

1. przetargu nieograniczonego,
2. przetargu ograniczonego
3. w drodze bezprzetargowej - na przyłączenie do nieruchomości sąsiednich celem poprawy warunków ich zagospodarowania.

Nieruchomości gruntowe planowane do sprzedaży:

- działka nr 121/4 ark. mapy 43 o pow. 0,0273 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego
- działka nr 121/5 ark. mapy 43 o pow. 0,0235 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/6 ark. mapy 43 o pow. 0,0219 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/7 ark. mapy 43 o pow. 0,0319 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/8 ark. mapy 43 o pow. 0,0203 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/9 ark. mapy 43 o pow. 0,0213 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/10 ark. mapy 43 o pow. 0,0225 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/11 ark. mapy 43 o pow. 0,0247 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/12 ark. mapy 43 o pow. 0,0055 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/13 ark. mapy 43 o pow. 0,0136 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/14 ark. mapy 43 o pow. 0,0144 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/15 ark. mapy 43 o pow. 0,0185 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/16 ark. mapy 43 o pow. 0,0128 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,

- działka nr 121/17 ark. mapy 43 o pow. 0,0149 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 121/18 ark. mapy 43 o pow. 0,0105 ha, położona w rejonie ul. Konarskiego,
- działka nr 147/11 ark. mapy 42 o pow. 0,0234 ha, położona w rejonie ul. Norwida,
- działka nr 147/9 ark. mapy 42 o pow. 0,0233 ha, położona w rejonie ul. Norwida,
- działka nr 74 ark. mapy 30 o pow. 0,0297 ha, położona przy ul. Stary Rynek,
- działka nr 46 ark. mapy 22 o pow. 0,0478 ha, położona przy ul. Toruńskiej,
- działka nr 54/4 ark. mapy 43 o pow. 0,0181 ha, położona w rejonie ul. Dąbskiej,
- działka nr 61/2 ark. mapy 46 o pow. 0,0556 ha, położona w rejonie ul. Kryształowej,
- działka nr 62/2 ark. mapy 46 o pow. 0,0069 ha, położona w rejonie ul. Kryształowej,
- działka nr 63 ark. mapy 46 o pow. 0,0428 ha, położona w rejonie ul. Kryształowej,
- działka nr 147 ark. mapy 40 o pow. 0,1023 ha, położona przy ul. Staffa,
- działka nr 67/2 ark. mapy 52 o pow. 0,1922 ha, położona w rejonie ul. Bogumiła,

Uchwałą Nr LXXIII/745/2023 z dnia 20 grudnia 2023 r. Rada Miejska Koła wyraziła zgodę na przekazanie w drodze darowizny nieruchomości gruntowej położonej w Kole w rejonie ul. Cegielnianej, oznaczonej nr działki 11/8 ark. mapy 45 o pow. 1,1938 ha na rzecz Skarbu Państwa na cel publiczny z przeznaczeniem na budowę nowej siedziby Komendy Powiatowej Policji w Kole.

Gmina Miejska Koło prowadzi sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz będących własnością gminy. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej następuje na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali.

Na podstawie analiz lat ubiegłych szacuje się sprzedaż lokali na poziomie około 7 rocznie. Uchwałą Nr XXXVI/365/2021 Rady Miejskiej Koła z dnia 28 kwietnia 2021 r. wprowadzono Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koła na lata 2021-2025. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania racjonalnej polityki mieszkaniowej najuboższych mieszkańców gminy, poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Nieruchomości lokalowe planowane do sprzedaży:

- ul. Zawadzkiego 8/5
- ul. Mickiewicza 15/7
- ul. Garncarska 16/2
- ul. 20 Stycznia 20/5
- ul. Leśna 3/2
- ul. Zawadzkiego 24/21
- ul. Toruńska 73/22
- ul. Kajki 26/1
- ul. Opałki 18/19

Grunty oddane w dzierżawę

Zestawienie ze względu na przeznaczenie	
	powierzchnia w ha
garaże	0,3717
cele rolne	57,0425
handlowe	1,6599
pasy zieleni	2,5511

Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę 61,6252 ha.

PROGNOZA DOTYCZĄCA NABYWANIA DO GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następuje w szczególności poprzez:

1. zakup, zamianę, darowiznę;
2. komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz. 191 z późn.zm.);
3. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.);
4. inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.
5. działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2024– 2026 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie miasta na poszczególne lata.

Nabycie nieruchomości prowadzone jest i będzie poprzez np. dokonywanie podziałów nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Koło i wydzielenie gruntów pod drogi jak również poprzez przejęcie z mocy prawa na własność gminy działek przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi gminne, w przypadku gdy podział nieruchomości dokonany jest na wniosek właściciela.

Działki podlegające komunalizacji:

Komunalizacja mienia następuje na podstawie:

- ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. Nr 32 poz. 191 ze zm.),
- ustawy z dnia 19 października 1991 r. – o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 poz. 20329 ze zm.),
- ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.).

Według stanu na dzień 31.12.2023 roku działki Skarbu Państwa podlegające komunalizacji z mocy prawa na terenie miasta Koła:

- działka nr 4/1 ark. mapy 53 o pow. 0,0944 ha, położona przy obwodnicy miasta Koła,
- działka nr 10 ark. mapy 10 o pow. 0,1017 ha, położona przy ul. Toruńskiej,
- działka nr 13 ark. mapy 29 o pow. 0,0800 ha, położona przy ul. Zamkowej,
- działka nr 28/2 ark. mapy 15 o pow. 0,0513 ha, położona przy ul. Piaski,
- działka nr 35/1 ark. mapy 34 o pow. 0,0062 ha, położona przy ul. Jana Pawła II,
- działka nr 43/2 ark. mapy 25 o pow. 0,0064 ha, położona przy ul. Wąskiej,
- działka nr 49/3 ark. mapy 29 o pow. 0,5162 ha, położona przy ul. Zamkowej,
- działka nr 52/2 ark. mapy 26 o pow. 0,0198 ha, położona przy ul. Niezłomnych,

Działki podlegające komunalizacji w części tj:

- w 1/3 części działka nr 17/3 ark. mapy 19 o pow. 0,4799 ha, położona przy ul. Wiejskiej – w 1/3 części Skarb Państwa , 2/3 części nieruchomości należy do prywatnych właścicieli

Większość nieruchomości Skarbu Państwa o uregulowanym stanie prawnym, które podlegały komunalizacji, została już przejęta na rzecz Gminy Miejskiej Koło. Pozostałe do skomunalizowania nieruchomości to w większości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Proces ich przejmowania jest czasochłonny, gdyż przed rozpoczęciem komunalizacji Skarb Państwa winien podjąć dodatkowe czynności w celu uregulowania ich stanu prawnego. Komunalizacja wyżej opisanych nieruchomości będzie zatem możliwa po uprzednim uregulowaniu stanu prawnego przez Skarb Państwa. Gmina Miejska Koło wystąpiła z wnioskiem do Starosty Kolskiego wskazując nieruchomości, dla których niezbędne jest podjęcie w/w czynności.

Nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Nie wykonuje się prognoz związanych z nabywaniem gruntów na podstawie art. 98 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z faktem, iż nie jest możliwe zaplanowanie tego typu postępowań, ponieważ wynikają one wyłącznie z wniosków osób trzecich.

Zakup nieruchomości, w tym zakup części nieruchomości wydzielonych pod drogi publiczne zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;

Gmina Miejska Koło w latach 2024 – 2026 planuje nabywać do gminnego zasobu od podmiotów prywatnych nieruchomości stanowiące w przeważającej większości działki przeznaczone pod drogi publiczne gminne,

Nie wykonuje się prognoz związanych z nabywaniem gruntów w trybie, o którym mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z faktem, iż nie jest możliwe zaplanowanie tego typu spraw, ponieważ wynikają one wyłącznie z wniosków osób trzecich.

PROGNOZA WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU ORAZ UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w poszczególnych latach wyniosą:

Dział	Rozdział	Paragraf	Plan wydatków na rok 2024	Plan wydatków na rok 2025	Plan wydatków na rok 2026	
700	70005	4300/2	38 500,00	60 000,00	100 000,00	Zakup usług pozostałych
		4390/2	60 000,00	100 000,00	120 000,00	Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii /wyceny/
		6060/2	500 000,00	500 000,00	500 000,00	Wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych
		4590/2	0	50 000,00	50 000,00	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych
		4510/2	16 000,00	20 000,00	25 000,00	Opłaty na rzecz budżetu państwa
700	70095	4590/2	5 000,00	10 000,00	20 000,00	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych /odszk. za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego osobie eksmitowanej/

		4600/2	20 000,00	20 000,00	20 000,00	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych
		4580/2	1 000,00	1 000,00	1 000,00	Pozostałe odsetki
700	70007	4210/2	55 000,00	70 000,00	80 000,00	Zakup materiałów i wyposażenia
		4170/2	3 000,00	4 000,00	5 000,00	Wynagrodzenia bezosobowe
		4260/2	1 300 000,00	1 500 000,00	1 800 000,00	Zakup energii /centralne ogrzewanie i ciepła woda/
		4610/2	35 000,00	40 000,00	50 000,00	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego
		4270/21	330 300,00	350 000,00	400 000,00	Fundusz remontowy
		4270/2	369 700,00	500 000,00	1 000 000,00	Zakup usług remontowych
		4300/2	760 000,00	800 000,00	900 000,00	Zakup usług pozostałych /wywóz śmieci, odprowadzanie ścieków, utrzymanie czystości ciągów komunikacyjnych, dozór obiektu, usługa kominiarska, obsługa bankowa, sprząatanie wokół terenu/
		4400/2	722 006,00	850 000,00	950 000,00	koszty związane z utrzymaniem nieruchomości będących we wspólnotach mieszkaniowych, opłata za zarządzanie na rzecz KTBS Sp. z o.o., opłaty czynszowe
		4430/2	60 000,00	80 000,00	90 000,00	Różne opłaty i składki – ubezpieczenie budynków
		4480/2	2 000,00	3 000,00	4 000,00	Podatek od nieruchomości
		6050/2	200 000,00	500 000,00	600 000,00	Wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WPLYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINY MIASTO KOŁO
ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU
TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINY, DZIERŻAW, NAJM**

1. Nieruchomości gruntowe

Prognoza planowanych dochodów w latach 2024 – 2026

Lp.	Wyszczególnienie	Dochody uzyskane na dzień 31.12.2023 r.	Plan dochodów na 2024 r.	Plan dochodów na 2025 r.	Plan dochodów na 2026 r.
1.	Sprzedaż nieruchomości gruntowych	3 610 385,00	500 000,00	400 000,00	400 000,00
2.	Opłaty za trwały zarząd	74 099,93	74 099,93	74 099,93	74 099,93
3.	Opłaty za użytkowanie i użytkowanie wieczyste	347 097,56	300 000,00	250 000,00	200 000,00

4.	Dochody z dzierżawy	175 488,36	175 000,00	170 000,00	160 000,00
5.	Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności	26 664,42	2 900,00	2 900,00	2 900,00
6.	Dochody z tytułu opłaty przekształceniowej	35 743,41	35 000,00	35 000,00	35 000,00

Użytkowanie wieczyste

Obowiązujące od 31 sierpnia 2023 r. przepisy przyznają użytkownikowi wieczystemu gruntu wykorzystywanego na cele inne niż mieszkaniowe, roszczenie o nabycie prawa własności gruntu. Dodatkowo, obowiązują nowe zasady ustalania cen nieruchomości gruntowych zbywanych na rzecz użytkowników wieczystych. Nowe przepisy znajdują zastosowanie także do użytkowania wieczystego powstałego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z nowo uchwalonym art. 198g ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie przepisu, użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej będzie mógł wystąpić do właściciela nieruchomości z żądaniem sprzedaży.

Skorzystanie z przysługującego prawa będzie następowało na wniosek użytkownika wieczystego, a nie z mocy prawa, jak to było w przypadku gruntów mieszkaniowych. Jeżeli użytkownik nie zdąży w ciągu 12 miesięcy złożyć wniosku o nabycie nieruchomości, będzie mógł to zrobić na zasadach ogólnych. To znaczy, że zawarcie umowy sprzedaży będzie uzależnione od zgody jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

2. Budynki i lokale

Prognoza planowanych dochodów w latach 2024 – 2026

	Dochody uzyskane na dzień 31.12.2023 r.	Plan dochodów na 2024 r.	Plan dochodów na 2025 r.	Plan dochodów na 2026 r.
Sprzedaż lokali komunalnych	1 277 723,60	250 000,00	150 000,00	100 000,00

3. Służebności przesyłu

Nieruchomości znajdujące się w zasobie są również udostępniane poprzez obciążanie ich ograniczonym prawem rzeczowym tj. służebnością przesyłu i drogi koniecznej. Następuje to na wniosek zainteresowanego podmiotu na zasadach określonych stosownym zarządzeniem, regulującym ustanawianie służebności gruntowych lub służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Miejskiej Koło lub będących w jej użytkowaniu wieczystym.

Prognoza planowanych dochodów w latach 2024 – 2026

	Dochody uzyskane na dzień 31.12.2023 r.	Plan dochodów na 2024 r.	Plan dochodów na 2025 r.	Plan dochodów na 2026 r.
ustanowienie służebności	15 331,31	10 000,00	10 000,00	10 000,00

AKTUALIZACJA OPŁAT

Wysokość opłaty rocznej z tytułu:

- 1) użytkownika wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie,
- 2) przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności gruntów może podlegać waloryzacji nie częściej niż raz na 3 lata od dnia ostatniej waloryzacji.
- 3) oddania w trwały zarząd może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Aktualizacji opłaty dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

1. Użytkowanie wieczyste i opłaty za przekształcenie.

W latach 2024- 2026 planuje się aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Koło oraz waloryzacji opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności gruntów.

Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste odbywać się będzie na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Trwały zarząd.

Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nie dotyczy jednostek organizacyjnych działających w oparciu o art. 6 ust. 1 ustawy o finansowaniu zadań oświatowych z dnia 27 października 2017 r (Dz. U. 2023, poz. 1400) Jednostki te stanowią znaczącą większość jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Koło użytkujących nieruchomości na podstawie decyzji o przekazaniu w trwały zarząd. Dla pozostałych jednostek planuje się w latach 2024-2026 aktualizację opłat. Wzrost wpływów z trwałego zarządu może następować również w przypadku przekazywania kolejnych nieruchomości w trwały zarząd.

PROGRAM GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ KOŁO

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu mający na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji zasobu określa poniższe zasady jako priorytetowe:

1. dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy - m.in. poprzez przygotowywanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w oparciu o uchwalane plany zagospodarowania przestrzennego, czy też realizowanie gminnego budownictwa mieszkaniowego, działania te umożliwią z jednej strony zwiększenie podaży na rynku nieruchomości działek pod zabudowę, a z drugiej strony zwiększenie wpływów do budżetu gminy z tytułu sprzedaży nieruchomości;
2. działania podejmowane w zakresie komunikacji drogowej – prowadzenie wielu inwestycji drogowych mających na celu poprawę stanu technicznego dróg gminnych w mieście, czy też budowę nowych dróg na terenach nowo powstającej zabudowy jednorodzinnej, jak również już istniejącej.
3. działania inwestycyjne podejmowane w celu poprawy jakości życia mieszkańców gminy poprzez realizację inwestycji ;
4. racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu, poprzez: ustalanie wartości przez rzeczoznawcę majątkowego nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd w celu aktualizacji opłat;
5. udostępnianie nieruchomości wchodzących do zasobu gminy w drodze zbywania, wynajmowania, użyczenia, wdzierżawiania w drodze przetargów lub w drodze bezprzetargowej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

BURMISTRZ
Krzysztof Witkowski