

**ZARZĄDZENIE NR 10/2020**  
**PREZYDENTA MIASTA INOWROCŁAWIA**  
z dnia 13 stycznia 2020 r.

**w sprawie sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta  
Inowrocławia na lata 2020-2022**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 25 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924 i 2020) zarządza się, co następuje:

§ 1. Sporządza się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Inowrocławia na lata 2020-2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Prezydent Miasta Inowrocławia**

**Ryszard Brejza**

Załącznik do zarządzenia nr 10/2020  
Prezydenta Miasta Inowrocławia  
z dnia 13 stycznia 2020 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA  
ZASOBU NIERUCHOMOŚCI  
MIASTA INOWROCŁAWIA  
NA LATA 2020-2022**

## I. Wstęp

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do gminnego zasobu nieruchomości, zwanego dalej zasobem, 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 Inowrocławia gospodaruje Prezydent Miasta, w szczególności poprzez: ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości, zapewnienie ich wyceny, sporządzanie planu wykorzystania zasobu, zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu, czynności związane z użyczeniem nieruchomości i z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, w tym wydzierżawianie i wynajmowanie, podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych do nieruchomości, 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, składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Miasta Inowrocławia oraz o wpis w księdze wieczystej.

Prezydent Miasta Inowrocławia gospodaruje zasobem zgodnie z zasadami racjonalnej polityki, dbając jednocześnie o zaspokojenie potrzeb mieszkańców i realizację zadań publicznych. W związku z powyższym została podjęta uchwała nr XXXI/444/2013 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Inowrocławia (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 3 marca 2013 r., poz. 1432). Uchwała została zmieniona:

- uchwałą nr XXXIV/487/2013 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 24 czerwca 2013r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 2294),
- uchwałą nr XLIV/603/2014 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1966),
- uchwałą nr V/18/2015 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 26 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 272),
- uchwałą nr VI/48/2015 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 23 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 971),
- uchwałą nr XXIX/324/2017 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 24 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 2083).

Na podstawie art. 25 ust. 1, ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018, poz. 2204, ze zm.) Prezydent Miasta sporządza plan wykorzystania zasobu. Plan opracowuje się na okres 3 lat. Zawiera on w szczególności:

- 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 osiągniętych 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.

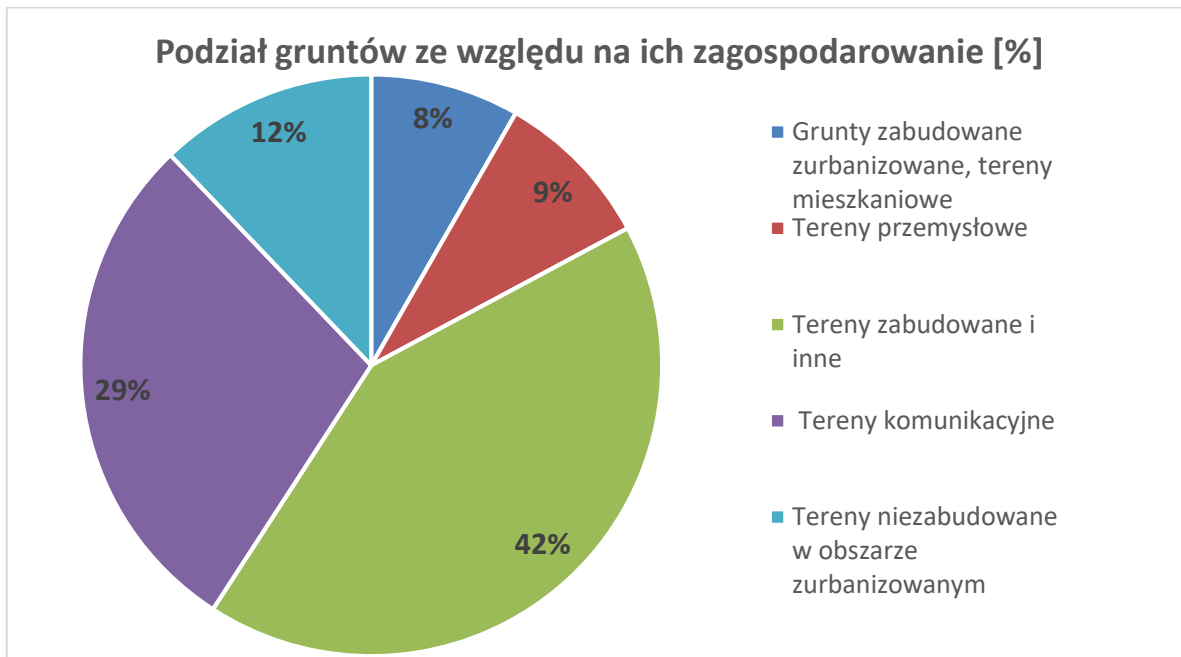
Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Inowrocławia na lata 2020-2022 nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwały budżetowej oraz uchwały nr XXXI/444/2013 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Inowrocławia (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 3 marca 2013 r. poz. 1432, ze zm.).

## **II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Miasta Inowrocławia**

1. Podział gruntów ze względu na ich zagospodarowanie<sup>1</sup>
  - 1) grunty zabudowane zurbanizowane, tereny mieszkaniowe 39,4812 ha;
  - 2) tereny przemysłowe 42,4175 ha;
  - 3) tereny zabudowane i inne 200,0525 ha;
  - 4) tereny komunikacyjne 136,7766 ha;
  - 5) tereny niezabudowane w obszarze zurbanizowanym 57,8283 ha.

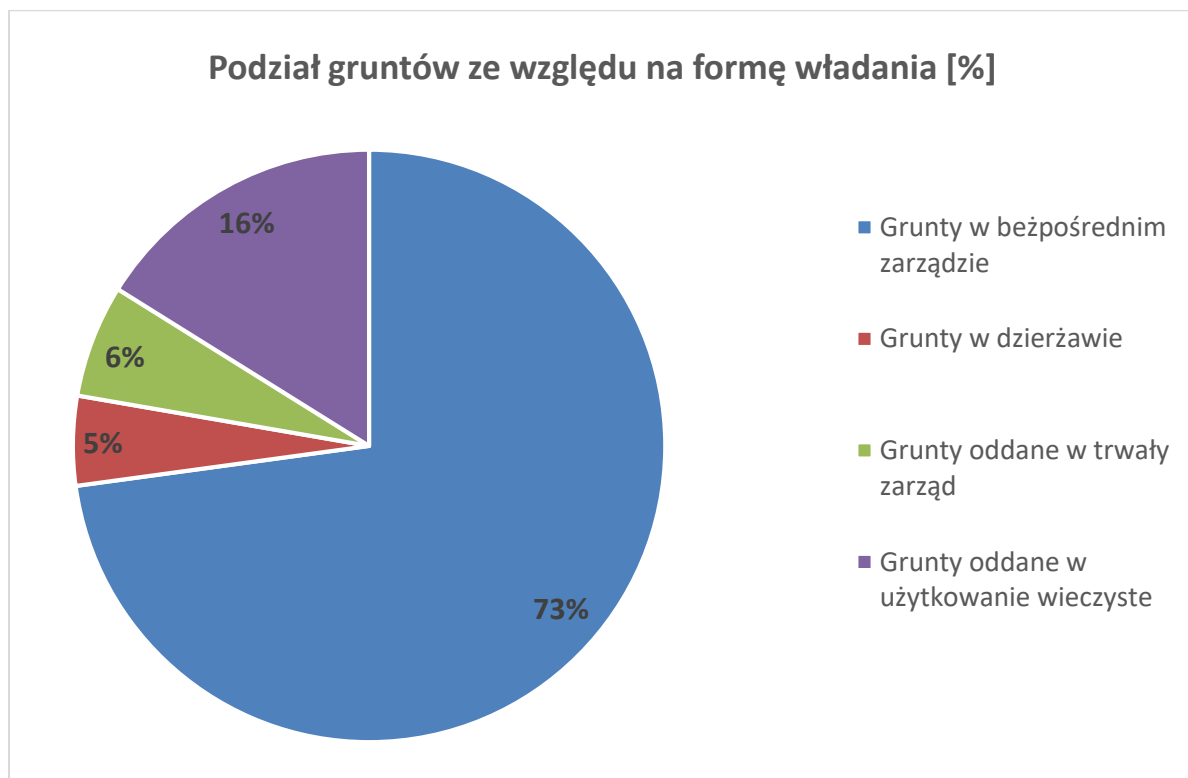
---

<sup>1</sup> Stan na dzień 30.09.2019



2. Podział gruntów ze względu na formę władania, w tym zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

- |  |              |
|--|--------------|
| 1) grunty w bezpośrednim zarządzie       | 476,5561 ha; |
| 2) grunty w dzierżawie                   | 31,9598 ha;  |
| 3) grunty oddane w trwały zarząd         | 40,2644 ha;  |
| 4) grunty oddane w użytkowanie wieczyste | 96,4846 ha.  |



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

#### 1. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu:

- 1) zbywanie nieruchomości odbywa się zgodnie z uchwałą nr XXXI/444/2013 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Inowrocławia; w latach 2020-2022 planuje się zbycie lokali mieszkalnych będących w zasobie, jednak ich liczba jest zależna od złożenia wniosków przez najemców; w związku z rosnącymi wymaganiami potencjalnych inwestorów, Miasto Inowrocław przygotowało ok. 34 ha, z czego aktualnie pozostało ok. 24 ha (ok. 16 ha na sprzedaż i ok. 8 ha oddano w dzierżawę) gruntów kompleksowo przygotowanych pod inwestycje; są one zlokalizowane w różnych częściach miasta, posiadają drogi dojazdowe oraz infrastrukturę niezbędną do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego; działki na obszarze Inowrocławskiego Obszaru Gospodarczego zbywane będą w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego, mogą też być dzierżawione; obecny podział geodezyjny jest jedynie podziałem orientacyjnym, istnieje możliwość wydzielenia działki w miejscu i o powierzchni odpowiadającej potrzebom potencjalnego inwestora; w latach 2020-2022 zbyciu będą podlegać również nieruchomości, które są zbędne do realizacji celów publicznych;
- 2) pozostałe formy udostępnienia nieruchomości zasobu Miasta Inowrocławia obejmą nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań Miasta Inowrocławia lub inwestycyjne; mogą być udostępniane na warunkach określonych w umowie najmu, dzierżawy lub użyczenia; nieruchomości będące w zasobie mogą być również oddawane w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym gminy w celu realizacji zadań tych jednostek:
  - a) oddanie w dzierżawę i najem:
    - tereny wydzierżawiane to:
      - - grunty wydzierżawione na cele rolne i ogródki przydomowe,
      - - stawy,
      - - place manewrowe i parkingi, drogi dojazdowe,
      - - tereny przemysłowo-składowe oraz pod działalność gospodarczą (kontenery),
      - - tereny handlowe,
      - - inne tereny (schronisko, garaże, zieleniec przy sklepie itp.).

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w dzierżawę gruntów komunalnych. Zakłada się kontynuację dzierżaw i zawieranie nowych umów dzierżawy. Nowe umowy dzierżawy gruntów miejskich będą zawierane na wniosek osób zainteresowanych, pod warunkiem, że nie zostały one przeznaczone na realizację zadań gminy.

b) oddanie w trwały zarząd - nieruchomości gruntowe oddane w trwały zarząd:

- Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Inowrocławiu,
- Środowiskowemu Domowi Samopomocy Społecznej w Inowrocławiu,
- Przedszkolu Nr 14 „Muzyczna Kraina” w Inowrocławiu,
- Przedszkolu Nr 2 „U Jasia i Małgosi” w Inowrocławiu,
- Przedszkolu Nr 20 „Kujawskie Dzieci” w Inowrocławiu,
- Przedszkolu Nr 4 z oddziałami integracyjnymi „Słoneczko”,
- Szkole Podstawowej Nr 1 w Inowrocławiu,
- Szkole Podstawowej Nr 5 w Inowrocławiu,
- Szkole Podstawowej Nr 8 w Inowrocławiu,
- Szkole Podstawowej Nr 14 w Inowrocławiu,
- Szkole Podstawowej Nr 6 w Inowrocławiu,
- Szkole Podstawowej Nr 2 w Inowrocławiu,
- Szkole Podstawowej Nr 16 w Inowrocławiu,
- Szkole Podstawowej Nr 11 w Inowrocławiu,
- Szkole Podstawowej Nr 10 w Inowrocławiu,
- Szkole Podstawowej Nr 9 w Inowrocławiu,
- Szkole Podstawowej Nr 4 w Inowrocławiu,
- Zespołowi Szkół Integracyjnych Nr 15 w Inowrocławiu,
- Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Inowrocławiu,
- Zakładowi Robót Publicznych.

2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu:

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Inowrocławia w latach 2020-2022 będzie następowało poprzez:

- 1) kupno, zamianę, darowiznę;
- 2) komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, ze zm.);
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych: nabywanie gruntów m.in. pod drogi - na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, ze zm.), nabywanie działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne - na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, ze zm.);
- 4) pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz gminy z mocy prawa.

W roku 2020 przewiduje się nieodpłatne nabycie od Polskich Kolei Państwowych S.A. z siedzibą w Warszawie, do gminnego zasobu nieruchomości: dz. nr 14/2, 14/4, 14/6, 21/6, 21/7, 21/13, 21/15, 22/5, 16/2, 31, 13/17, 23/9, 12/29, 12/31, 12/33, 14/28 i 11/2, o łącznej pow. 3,7050 ha przy ul. Magazynowej oraz teren przed Dworcem PKP w Inowrocławiu.

Przewiduje się, że w wyniku prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, powierzchnia gruntów zasobu Miasta Inowrocławia może się zwiększyć. Jednak trudno jest określić powierzchnię nieruchomości, ze względu na toczące się postępowania prowadzone przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego.

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

1. Na podstawie budżetu na rok 2020 szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem zasobu nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 125 000 zł, z przeznaczeniem na:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości;
- 2) inwentaryzacje budynków mieszkalnych przy ul. Królowej Jadwigi 44 i ul. Pakoskiej 14;
- 3) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniem nieruchomości komunalnych;
- 4) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów;
- 5) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Ponadto przewiduje się zapłatę odszkodowań na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych w kwocie 100 000 zł za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne, na podstawie art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W przypadku gdy wysokość odszkodowań przewyższy kwotę przewidzianą w budżecie, środki na ten cel zostaną przeznaczone w ramach rezerwy budżetowej.

2. Planowane dochody z tytułu zbycia nieruchomości gruntowych w drodze przetargu na rok 2020 :

- 1) sprzedaż nieruchomości usytuowanych w Inowrocławskim Obszarze Gospodarczym ok. 1.250.000 zł;
- 2) sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod mieszkalnictwo ok. 500.000 zł;
- 3) sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod usługi ok. 750.000 zł;
- 4) sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej ok. 50.000 zł;
- 5) sprzedaż na rzecz użytkowników wieczystych bądź dzierżawców ok. 400.000 zł.



Na rok 2020 zaplanowano sprzedaż 50 lokali mieszkalnych za kwotę ok. 1.764.000 zł.

W latach kolejnych przewiduje się podobną liczbę sprzedawanych lokali, która utrzymuje się na poziomie średniej z kilku ostatnich lat. Jednak sprzedaż będzie zależna od liczby wniosków złożonych przez najemców lokali.

Przewiduje się również kontynuację sprzedaży gruntów w Inowrocławskim Obszarze Gospodarczym.

**V. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, służebności i dzierżawy oraz prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

Na rok 2020 przewiduje się wpływ osiągnięty z opłat z tytułu użytkowania wieczystego ok. 998.900 zł, wpływ z opłat z tytułu trwałego zarządu i służebności w kwocie ok. 9.000 zł, dochody z dzierżawy ok. 270.900 zł, a także wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ok. 224.300 zł.

W roku 2020 Miasto Inowrocław przewiduje aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych garażami bądź przeznaczonych na ten cel. Nie planuje się natomiast oddania nieruchomości komunalnych w użytkowanie wieczyste.

Na lata kolejne przewiduje się podwyższenie wpływów ze względu na aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Pozostałe wpływy powinny utrzymać się na podobnym poziomie.

W latach objętych planem nie przewiduje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

**VI. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z innych lokalnych opłat pobieranych przez Miasto na podstawie odrębnych uchwał**

Miasto Inowrocław w roku 2020 przewiduje wpływy osiągnięte z opłat adiacenckich w kwocie ok. 150.000 zł, a także z tytułu tzw. rent planistycznych ok. 10.000 zł.

Wpływy z opłat adiacenckich w kolejnych latach są zależne od liczby podziałów geodezyjnych nieruchomości dokonywanych na wniosek ich właścicieli lub użytkowników wieczystych i mogą ulec zmianie.

Tzw. renty planistyczne związane są ze sprzedażą nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, od uchwalenia którego nie upłynęło 5 lat. Szacowane wpływy z tego tytułu związane są ze sprzedażą nieruchomości przez ich właścicieli. W kolejnych latach mogą ulec zmianie.

**VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Miasta Inowrocławia**

Nieruchomości zasobu Miasta Inowrocławia będą zagospodarowane w formie: użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, dzierżawy, najmu lub użyczenia. O sposobie

i formie zagospodarowania danej nieruchomości lub jej części będą podejmowane indywidualne decyzje. Inwestycje na nieruchomościach będą zgodne z Wieloletnią Prognozą Finansową Miasta Inowrocławia na lata 2020-2033. Jako priorytety Miasto Inowrocław przyjmuje także:

- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego zgodnie z ustawą z dnia 21 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U z 2019 r., poz. 1314),
- ujawnianie w księgach wieczystych praw Miasta Inowrocławia do nieruchomości,
- wydzielenie gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i niezbędnych do realizacji celów publicznych,
- sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- oddanie w trwałe zarząd nieruchomości przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Inowrocławiu,
- utrzymanie dzierżaw i wynikających z nich dochodów zgodnie z obowiązującymi stawkami,
- sprzedaż nieruchomości, które są zbędne (brak samodzielnego wykorzystania) i które nie są przeznaczone do realizacji celów publicznych.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działania Prezydenta Miasta Inowrocławia w zakresie gospodarowania nim. Decyzje w stosunku do poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualnie w zależności od liczby złożonych wniosków i bieżących potrzeb w zakresie kształtowania dochodów budżetu Miasta i zagospodarowania przestrzeni publicznej.