

ZARZĄDZENIE NR 488/2024

PREZYDENTA MIASTA KIELCE

z dnia 17 grudnia 2024 r.

w sprawie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025- 2027

Na podstawie art. 23 ust. 1 da i 1 db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), zarządza się, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025 – 2027, zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 488/2024
Prezydenta Miasta Kielce
z dnia 17 grudnia 2024 r.

PREZYDENT MIASTA KIELCE
Wydział Gospodarki Nieruchomościami

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA
NA LATA 2025-2027**

SPIS TREŚCI

Wyszczególnienie		Strona
I.	Przepisy ogólne	3
II.	Stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste według form udostępnienia	4 – 6
III.	Sprawozdanie z realizacji planu na lata 2022-2024 (stan na 30 września 2024r.)	7 - 11
IV.	Prognoza udostępniania nieruchomości wchodzących w skład zasobu, nabywania nieruchomości do zasobu, dochodów i wydatków, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu	11 - 16
V.	Program zagospodarowania nieruchomości zasobu	16 - 17

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa został opracowany na podstawie przepisów zawartych w art. 21, art. 21a, art. 23 ust. 1da i 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) – zwana dalej w skrócie u.g.n.
2. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera w szczególności:
 - 1) zestawienie nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - 2) sprawozdanie z realizacji aktualnego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - 3) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) 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,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu,
 - 4) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

II. STAN ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ORAZ NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste WEDŁUG FORM UDOSTĘPNIENIA

1. Stan zasobu

1. Zasób tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.
2. Jako podstawę opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025-2027 przyjęto bazę nieruchomości zasobu **według stanu na dzień 30 września 2024r.**
3. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa stanowią **3249 działki o łącznej pow. 425,0555 ha.**, z czego **1560 działek o pow. 253,7245 ha** **pozostaje w trwałym zarządzie**, w tym odpłatnie 153 działki o pow. 101,4710 ha .
4. Nieruchomości Skarbu Państwa **oddane w użytkowanie wieczyste - 2448 działki o łącznej powierzchni 743,5173 ha.**
5. Ponadto w zasobie znajdują się **2 działki o pow. 0,2500 ha obr. 0007 Gromadzice, gm. Bodzechów.**

Zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład zasobu stanowi Załącznik Nr 1.

Zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste stanowi Załącznik Nr 2.

2. Użytkowanie

1. Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym, polegającym na korzystaniu z cudzej rzeczy i pobieraniu z niej pożytków.
2. Podmioty, którym przekazano nieruchomości w użytkowanie zobowiązane są do:
 - 1) podejmowania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 2) ponoszenia wszelkich kosztów, świadczeń publiczno-prawnych, opłat bezpośrednio i pośrednio związanych z utrzymaniem nieruchomości, jak również porządku i czystości na terenach przynależnych do budynków oraz pobierania wszelkich pożytków związanych z zarządzanymi nieruchomościami.
3. Na rzecz Polskiego Związku Działkowców na dzień 30 września 2024 r. potwierdzono nabycie nieodpłatnego prawa użytkowania na gruntach o powierzchni 4,8986 ha (18 działek), ponadto 2 działki o łącznej pow. 0,9970 ha przekazane są w nieodpłatne użytkowanie Regionalnemu Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa. **Łącznie w nieodpłatnym użytkowaniu znajduje się 20 działek o pow. 5,8956 ha.**

3. Użyczenie

1. Przez umowę użyczenia, użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej w tym celu rzeczy. Przedmiotem użyczenia może być również nieruchomości.
2. Biorący nieruchomości w użyczenie jest zobowiązany do:
 - 1) używania jej zgodnie z przeznaczeniem i właściwościami,
 - 2) ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania.
3. Obecnie Skarb Państwa użycza **3 nieruchomości (4 działki) o łącznej pow. 0,3381 ha.**

4. Trwały zarząd

1. Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, uprawnioną do korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd w sposób określony w art.43 ust. 2 u.g.n. Oddanie w trwały zarząd nieruchomości może nastąpić w formie odpłatnej lub nieodpłatnej. Za nieruchomości oddane w trwały zarząd odpłatnie pobiera się opłaty roczne w wysokości ustalonej zgodnie z art. 83 ust.1 i 2 u.g.n. Nie pobiera się opłaty rocznej za nieruchomości wymienione w ust.3 art. 83 u.g.n. oraz zwolnione na podstawie innych ustaw.
2. Na dzień 30 września 2024 r. **trwały zarząd ustanowiono na gruntach o łącznej powierzchni 253,7245 ha (1560 działek) , w tym odpłatnie 153 działki o łącznej pow. 101,4710 ha.**

5. Dzierżawa

1. Przez umowę dzierżawy, wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas określony lub nieokreślony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Przedmiotem dzierżawy mogą być nieruchomości lub ich części albo inne prawa majątkowe.
2. Na dzień 30 września 2024 r. **przedmiotem dzierżawy były grunty Skarb Państwa o łącznej powierzchni 1,9931 ha (43 działki lub ich części).**

7. Najem

Nieruchomości zabudowane oraz lokale wchodzących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent Miasta Kielce Nieruchomości, które nie są przedmiotem trwałego zarządu, zostały powierzone do zarządzania jednostce budżetowej Miasta Kielce - Miejskiemu Zarządowi Budynków w Kielcach. Wykaz tych nieruchomości przedstawia tabela poniżej.

Lp	Adres, ulica, nr	nr działki	Obr.	Lokale				Wynajęcie (m ²)	Wolne (m ²)	Nr Zarządz. PMK
				U*	Pow. (m ²)	M**	Pow. (m ²)			
LOKALE/ udziały										
1	Targowa 18 część pomieszczeń na IV i V piętrze, parterze, piwnica	942/2 942/20	0010	55	995,13	-	-	953,33	41,80	322/2016
2	Składowa 10 udział 1/10	26	0016	-	-	-	-	-	-	81/2013
3	Składowa 10 udział 2/10	138	0016	-	-	-	-	-	-	81/2013
4	Prosta 14/16 3 lokale mieszkalne 1 lokal niemieszkalny	1317/4 1317/5, 1317/8 ÷ 1317/27 1317/33 1317/34 1317/35 1317/37 1317/40 1316/1	0017	1	68,77	6 30 70	154,33	154,33	68,77	337/2004
5	Wojska Polskiego 49 1 lokal mieszkalny	100/1 100/4	0024	-	-	9	40,94	40,94	-	243/2004
6	Jeziorańskiego 123 1 lokal mieszkalny	2628/20	0007	-	-	13	39,64	-	39,64	342/2020
BUDYNKI										
1	ul. Kusocińskiego 51 10 garaży	60/54 60/56 60/58 60/60 60/63 60/67 60/75 60/76 60/77 60/84	0022	10	194,39	-	-	194,39	-	66/2010
2	Kusocińskiego nr 15	60/36	0022	3	446,0	-	-	446,00	-	284/2018
3	Kusocińskiego nr 86	60/38	0022	1	57,00	-	-	-	57,00	284/2018
4	ul. Słowackiego 22 4 garaże	1244/9 1244/10 1244/14 1244/15	0017	4	63,20	-	-	63,20	-	335/2005
5	Seminaryjska 21	1349	0017	-	547,00	-	-	-	547,00	48/2013
6	Starodomaszowska 23 budynek do rozbiórki	71	0017	-	-	1 2 3 4 5 6	202,00	-	202,00	287/2005
7	Starodomaszowska 19	72	0017	1	115,00	-	-	115,00	-	287/2005
								1967,19	956,21	

* U- użytkowe / pomieszczenia (ilość)

** M - mieszkalne (nr)

III. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI AKTUALNEGO PLANU (stan na 30 września 2024r.)

1. W planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na okres 2022-2024

- **do zbycia** w trybie bezprzetargowym zaplanowano:
 - udziały Skarbu Państwa w dwóch działkach o pow. 0,1324 ha (art.37 ust.2 pkt 9 u.g.n.) – nie zostało zrealizowane z uwagi na brak porozumienia ze współwłaścicielami,
 - do zbycia w trybach bezprzetargowych na podstawie u.g.n. zaplanowano 22 działki o łącznej pow. 2,9203 ha z czego zbyto 19 działek o łącznej pow. 2,5029 ha, w stosunku do trzech działek o łącznej pow. 0,4174 ha nie złożono wniosków.
- **do oddania w użyczenie** 1 działka o pow. 0,0426 ha – zrealizowano,
- **do oddania w nieodpłatne użytkowanie** zaplanowano 1 działkę o pow. 0,3366 ha – do zawarcia umowy nie doszło, ponieważ działka ta została przekazana z zasobu Ministrowi Rozwoju i Technologii w celu doposażenia państwowej osoby prawnej.
- **do oddania w użytkowanie wieczyste** planowano 7 działek o łącznej pow. 0,1421 ha – nie zrealizowano ponieważ wnioskodawca (Wspólnota Mieszkaniowa) nie zdecydował się na nabycie.
- **do wydzierżawienia** (lub odnowienie umów) zaplanowano 18 działek o łącznej pow. 4,7428 ha z czego ostatecznie wydzierżawiono 6 działek (lub ich części) o łącznej pow. 0,0713 ha, ponieważ dotychczasowi dzierżawcy nie byli zainteresowani zawarciem kolejnej dzierżawy, na dzierżawę 6 działek rolnych o pow. 0.4260 ha, położonych w Śladkowie Dużym nie było chętnych, (aktualnie na podstawie art. 9 ust.2k ustawy z 20 sierpnia 1997r. Przepisy wprowadzające ustawę o KRS 4 działki zostały przekazane do KOWR-u i 2 działki do Starosty Kieleckiego), natomiast 2 działki o łącznej pow. 0,0412 ha zostały skomunalizowane.
- **najem** zabudowanych nieruchomości powierzonych do zarządzania MZB w Kielcach nie był uwzględniony w dotychczasowym planie.
- **inne formy udostępniania** nieruchomości Skarbu Państwa jak np. czasowe udostępnianie w celu realizacji infrastruktury technicznej, ustanowienie służebności, oddanie w trwałą zarząd nie były ujmowane w planie – realizacja bieżących wniosków.

2. Rozdysponowanie nieruchomości SP w poszczególnych latach

Forma rozdysonowania	2022 rok (stan na 31.12.2022r.)		2023 rok (stan na 31.12.2023r.)		2024 rok (stan na 30.09.2024r.)		
	Liczba działek / lokali	Powierzchnia (ha) / m ²	Liczba działek / lokali	Powierzchnia (ha) / m ²	Liczba działek / lokali	Powierzchnia (ha) / m ²	
Użytkowanie wieczyste	2429	732,4787	2443	737,9703	2448	743,5173	
Trwały zarząd	1530	255,0606	1550	253,7839	1560	253,7245	
Dzierżawa	48	2,0347	46	2,0254	43	1,9931	
Najem (MZB w Kielcach)	lokali	21	656,99	72	2015,16	76	1967,19
	działki	0	0	1	0,0171	1	0,0171
Użyczenie	5	0,9555	4	0,3381	4	0,3381	
Użytkowanie	12	3,0656	12	3,0656	20	5,8956	

3. Nabycie do zasobu

Tryb	2022 rok		2023 rok		2024 rok (do dnia 30.09.2024r.)	
	Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Liczba działek	Powierzchnia (ha)
darowizna	0	0	9	0,5628	0	0
spadkobranie	0	0	0	0	0	0
art.9 ust.2b ustawy z 20 sierpnia 1997r. p.wu o KRS	0	0	0	0	2	0,2500
uregulowanie stanu prawnego	59	25,7899	84	18,5861	35	1,6650
art.98 u.g.n.	2	5,6390	3	1,7474	0	0
art.73	1	0,0015	1	0,0393	3	0,0148
Dec. o ZRiD	5	0,2729	2	0,0165	0	0

4. Zbycie z zasobu

tryb	2022 rok		2023 rok		2024 rok (do dnia 30.09.2024r.)	
	Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Liczba działek	Powierzchnia (ha)
zwrot nieruchomości	2	0,0182	0	0	0	0
Przekształcenie *	13	1,3430	7	0,7919	13	1,5771
Darowizna na rzecz GK	18	2,4892	1	0,0101	1	0,1100
sprzedaż na rzecz użytkowników wieczystych (art.198g u.g.n.)	0	0	1	0,3045	0	0
sprzedaż w trybie bezprzetargowym	0	0	1 lokal mieszkalny	21,95 m ²	0	0
Przekazanie nieruchomości (na podstawie art. 9 ust.2k ustawy z 20 sierpnia 1997r. Przepisy wprowadzające ustawę o KRS)	0	0	0	0	6	4,2600
Przekazanie na podstawie ar.52 u.g.n.	1	0,3366	0	0	0	0
komunalizacja	93	31,2582	126	13,3392	98	7,5845
Dec. o ZRiD (przejęte przez inne podmioty publicznoprawne) Nieodpłatne nabycie z mocy prawa mienia Skarbu Państwa przez inne podmioty publicznoprawne (informacja z MZD)	45	3,1233	65	3,4179	36	4,3452

(*) łącznie na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe (Dz.U. 2024.386) o raz w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U.2024.900)

5. Trwały zarząd

Rodzaj czynności	2022 rok		2023 rok		2024 rok (do dnia 30.09.2024r.)	
	Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Liczba działek	Powierzchnia (ha)
wygaszenie TZ	0	0	0	0	0	0
oddanie nieruchomości w TZ	0	0	9	0,5628	1	0,0266

6. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Aktualizacja opłat w 2022 roku			Aktualizacja opłat w 2023 roku			Aktualizacja opłat w 2024 roku		
Ilość działek	Powierzchn. (ha)	koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzchn. (ha)	koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzchn. (ha)	koszt wycen (zł)
8	2,0542	0	0	0	0	135	39,0274	208 709,00

7. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Aktualizacja opłat w 2022 roku			Aktualizacja opłat w 2023 roku			Aktualizacja opłat w 2024 roku		
Ilość działek	Powierzchn. (ha)	koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzchn. (ha)	koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzchn. (ha)	koszt wycen (zł)
0	0	0	45	55,1216	15.682,50	0	0	0

8. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości *

w 2022 roku			w 2023 roku			w 2024 roku		
Ilość działek	Powierzchn. (ha)	koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzchn. (ha)	koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzchn. (ha)	koszt wycen (zł)
13	1,3430	738,00	7	0,7919	3690,00	13	1,5771	2214,00

9. Ustanowienie służebności

w 2022 roku			w 2023 roku			w 2024 roku		
Ilość działek	Powierzchn. służebności (m ²)	koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzchn. służebności (m ²)	koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzchn. służebności (m ²)	koszt wycen (zł)
2	17,64	0	10	1236,00	0,00	3	104,40	0,00

10. Wpływy / stopień realizacji planu

RODZAJ WPŁYWÓW	Kwoty (zł) / % planu		
	2022 rok	2023 rok	2024 rok (do dnia 30.09.2024r.)
opłaty za użytkowanie wieczyste	13.013.777,63 (94 % planu)	13.044.655,28 (92 % planu)	12.438.863,42 (86 % planu)
Opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	489.901,46 (122 % planu)	526.577,55 (150 % planu)	335.819,07 (96 % planu)
Sprzedaż na rzecz użytkowników wieczystych (art.198g u.g.n.)	0,00	33.450,60	0,00
Sprzedaż w trybie bezprzetargowym (art. 37 ust.2 pkt 6 u.g.n.)	0,00	86.300,00	0,00
Opłaty z tytułu trwałego zarządu	151.350,73 (104 % planu)	152.472,94 (105 % planu)	193.080,61 (133 % planu)
Dzierżawa	158.778,55 (211 % planu)	177.036,22 (235 % planu)	141.890,73 (188 % planu)
Najem	377.967,76 (nie objęte planem- MZB)	375.310,94 (nie objęte planem-MZB)	297.053,61 (nie objęte planem-MZB)
Inne (udostępnienie pod budowę infrastruktury, bezumowne korzystanie , służebności, zwrot nieruchomości , odsetki ...)	183.281,76 (nie objęte planem)	199.834,42 (nie objęte planem)	139.337,10 (nie objęte planem)
łącznie	14.375.057,89	14.595.637,95	13.546.044,54

11. Windykacja należności cywilnoprawnych związanych z gospodarowaniem nieruchomościami zasobu SP.

Kontrola terminowej realizacji należności Skarbu Państwa przez dłużników odbywa się na bieżąco. W pierwszej kolejności wystawiane są wezwania do zapłaty, następnie w przypadku nieuregulowania tych należności podejmowane są dalsze czynności windykacyjne (postępowania sądowe, postępowania egzekucyjne, zabezpieczenie wierzytelności poprzez wpis hipoteki przymusowej do KW, przeniesienie odpowiedzialności na członków zarządu). W tabeli poniżej przedstawiono ilość dokonanych czynności z poszczególnych zakresów oraz kwoty zaległych należności wyegzekwowane w wyniku podjętych działań w poszczególnych latach.

Należności/ czynności	2022 rok	2023 rok	2024 rok (do dnia 30.09.2024r.)
	zł / szt.	zł/ szt.	zł / szt.
Kwoty uzyskane w wyniku działań windykacyjnych	2.337.235,00	2.499.925,00	1.301.704,00
Kwoty należności , które uległy przedawnieniu	384,00	23,00	0,00
Wezwania do zapłaty	2116	2442	2178
Postępowania sądowe	48	63	25
Postępowania egzekucyjne	49	61	5

12. Wydatki

Dotacje celowe przekazane przez Wojewodę Świętokrzyskiego z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowane przez powiat w dziale 700 Gospodarka Mieszkaniowa, Rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami, par.2110

Rok	2022	2023	2024 (do dnia 30.09.2024r.)
Plan początkowy	478.000,00	698.00,00	716.000,00
Plan po zmianach	2.515.466,28	11.996.890,00	1.248.214,00
Wykonanie (zł)	2.511.666,02	11.909.780,64	821.390,88
Wykonanie (%)	99,72	99,27	65,80

IV. PROGNOZA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU, NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU, DOCHODÓW I WYDATKÓW, AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU.

1. udostępnianie nieruchomości.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu następować może m.in. oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę, najem, ustanowienie służebności – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Udostępnianie nieruchomości skarbowych w formie dzierżawy, najmu lub użyczenia odbywa się na podstawie przepisów u.g.n., w szczególności art. 23 ust.7a, art.23a, art.35, art. 37 ust.4.

Zasady udostępnianie nieruchomości na terenie m. Kielce w formie dzierżawy obowiązujące w danym roku są określone przez Prezydenta Miasta Kielce corocznie na koniec roku poprzedzającego w formie zarządzenia. Aktualnie obowiązuje Zarządzenie Nr 431/2023 z dnia 20 grudnia 2024r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Miasta Kielce i Skarbu Państwa na rok 2024r.

Co do zasady nieruchomości zasobu powinny służyć w pierwszej kolejności realizacji zadań publicznych, dlatego też we wszystkich umowach dotyczących ich udostępnienia zamieszcza się zastrzeżenie , że w przypadku kiedy dana nieruchomość lub jej część okaże się niezbędną do realizacji zadań własnych Gminy, na potrzeby Skarbu Państwa lub zostanie przeznaczona do zbycia przysługuje prawo rozwiązania takiej umowy z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Ponadto osoba lub podmiot władający nieruchomością na podstawie umowy jest zobowiązany, na żądanie wydzierżawiającego, do jej udostępnienia osobom trzecim, z przeznaczeniem pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Udostępnianie nieruchomości znajdujących się poza pasem drogowym w celu realizacji budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz na cele związane z prowadzeniem robót budowlanych na terenach przyległych następuje odpłatnie, na podstawie umowy, zgodnie z w Zarządzeniem Nr 4/2023 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 2 stycznia 2023r. Umowy z tego zakresu zawierają także zobowiązanie do odpłatnego ustanowienia, po wybudowaniu przez Inwestora na udostępnianej nieruchomości infrastruktury technicznej, odpowiedniej służebności przesyłu.

Udostępnianie nieruchomości zlokalizowanych w pasach drogowych zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz.U.2024.320) o drogach publicznych należy do zarządcy drogi (art. 20 pkt 17). Wg art. 19 ust. 5 udp w granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych, w tym stanowiących własność Skarbu Państwa dróg krajowych z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych oraz dróg, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 5 ust. 2a, jest prezydent miasta. Na terenie m. Kielce obowiązki zarządcy dróg w imieniu Prezydenta Miasta Kielce wykonuje Miejski Zarząd Dróg w Kielcach. Do tej jednostki należy nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości zlokalizowanych w pasach dróg publicznych.

Forma zagospodarowania i sposób udostępniania nieruchomości zasobu zależy od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców oraz ilości składanych wniosków. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania w stosunku do każdej nieruchomości będą zapadały indywidualnie. Udostępnienie nieruchomości, według indywidualnych wniosków, procedowane będzie z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego i zasad prawidłowej gospodarki w celu racjonalnego wykorzystania i zagospodarowania nieruchomości.

Jednak szereg nieruchomości znajdujących się w zasobie stanowią nieużytki, drogi wewnętrzne, rowy – w odniesieniu do takich nieruchomości trudno wskazać sposób zagospodarowania, jeżeli potencjalni zainteresowani nie złożą wniosków o udostępnienie.

W latach 2025-2027 planuje się:

- 1) przedłużyć umowy dzierżawy, których okres obowiązywania kończy się w latach obowiązywania planu,
- 2) weryfikować zagospodarowanie nierozdysponowanych nieruchomości w oparciu o analizę ortofotomapy jak i wizje w terenie w celu wyeliminowania bezumownego korzystania z nieruchomości i podjąć działania zmierzające do prawnego uregulowania stanu korzystania z nieruchomości zasobu.

- 3) w odniesieniu do nieruchomości będących w latach minionych przedmiotem darowizny, dokonać weryfikacji faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości przez podmiot obdarowany, w celu ewentualnego podjęcia działań zmierzających do odwołania darowizny, jeżeli w wyniku weryfikacji zostaną stwierdzone ku temu przesłanki.
- 4) Ustanowić odpłatnie służebności przesyłu na 31 działkach Skarbu Państwa w wykonaniu postanowień umów, zawieranych na czasowe udostępnienie nieruchomości w celu realizacji budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu i zbywanie z zasobu.

Nabywanie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa następuje m.in. na podstawie:

- 1) umów cywilno-prawnych,
- 2) spadków i darowizn,
- 3) zasiedzenia nieruchomości,
- 4) decyzji administracyjnych w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- 5) regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa.

Prezydent Miasta Kielce, wykonując zadania starosty z zakresu administracji rządowej, na mocy art.23 ust.1 pkt 7 u.g.n. , upoważniony jest do zbywania oraz nabywania, za zgodą Wojewody, nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem wymienionym w art. 17 u.g.n.

W okresie 2025-2027 nie przewiduje się nabywania nowych nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa w drodze umów cywilno-prawnych, za wyjątkiem nabywania nieruchomości w formie darowizny od Gminy Kielce. Planowane jest nabycie z mocy prawa do zasobu Skarbu Państwa w trybie art. 73 trzech działek o łącznej pow. 0,0104 ha.

Systematycznie jest prowadzona regulacja stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa (regulacje wieczysto-księgowe, wnioski do sądu o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa), w związku z czym powierzchnia gruntów będzie się powiększać.

W okresie 2025-2027 planuje się uregulować tytuł prawny dla 107 działek o łącznej pow. 21,2505 ha z czego w toku są sprawy dotyczące:

- 26 działek o łącznej pow. 11,6047 ha (zasiedzenie),
- 23 działki o łącznej pow. 3,5208 ha (uzgodnienie treści księgi wieczystej)
- 18 działek o łącznej pow. 0,5967 ha (złożone wnioski wieczysto-księgowe).

Ponadto planuje się złożenie 5 wniosków o zasiedzenie w stosunku do 7 działek o łącznej pow. 0,5544 ha oraz uregulowanie w innych trybach stanu prawnego 33 działek o łącznej pow. 4,9739 ha. Obecnie trudno określić powierzchnię, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu. Powyższe jest uzależnione od możliwości finansowych przekazanych na regulację stanów prawnych działek przez Wojewodę w ramach rocznych dotacji oraz od czasu trwania postępowań regulacyjnych prowadzonych przez sądy. Ponadto, część działek mimo regulacji stanu prawnego na rzecz Skarbu Państwa nie wejdzie do zasobu Skarbu Państwa ze względu na komunalizację (szacuje się, że około 51 działek o łącznej pow. 5,5706 ha zostanie skomunalizowanych).

Przyjmuje się, że nieruchomości Skarbu Państwa powinny stanowić zasób służący do realizacji inwestycji publicznych oraz do zaspokajania potrzeb ogólnospołecznych, dlatego prawo własności nieruchomości może być zbywane jedynie w wyjątkowych przypadkach, uwzględniających ważny interes Skarbu Państwa. W związku z przyjętymi założeniami, przed podjęciem decyzji o zbyciu nieruchomości, należy każdorazowo dokonać oceny zbędności nieruchomości na potrzeby Skarbu Państwa, aby uniknąć sytuacji, w której zbyta nieruchomość może następnie okazać się niezbędną dla realizacji celów publicznych. Trwałe wyzbycie się mienia Skarbu Państwa wskutek sprzedaży musi znajdować swoje uzasadnienie w rachunku ekonomicznym i jest traktowane jako ostateczność. Ponadto zasadą powinno być unikanie sytuacji, mogących prowadzić do konieczności dokonywania podziałów nieruchomości, skutkujących rozdrobnieniem gruntów Skarbu Państwa.

Przewiduje się, że w latach 2025-2027 z nieruchomości Skarbu Państwa zlokalizowanych w pasach dróg publicznych 46 działek o łącznej pow. 4,0431 ha, zostaną przejęte z mocy prawa przez inne podmioty publicznoprawne (gmina, powiat, województwo) właściwe dla kategorii drogi.

W latach 2025-2027 przewiduje się zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa w celu realizacji roszczeń zgłoszonych przez użytkowników wieczystych na podstawie art.198g u.g.n. Ilość takich transakcji będzie uzależniona od liczby wniosków złożonych przez użytkowników wieczystych. Na chwilę obecną do Prezydenta Miasta Kielce wpłynęło 59 wniosków dotyczących 187 działek o łącznej pow. 42.7691 ha z tego zakresu.

Ponadto planuje się podjąć działania zmierzające do zbycia nieruchomości o małej przydatności gospodarczej oraz takich, których utrzymanie jest związane z generowaniem kosztów z budżetu państwa.

Zgodnie z art.37 ust.1 u.g.n. zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w drodze przetargu. Ten tryb jest optymalny w kontekście art.12 u.g.n. z którego wynika obowiązek przestrzegania przez organy działające za Skarb Państwa, przy gospodarowaniu

nieruchomościami zasobu, zasad prawidłowej gospodarki. Przy czym przyjmuje się, że zasady te należy rozumieć m.in. jako racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozporządzanie nieruchomościami oraz efektywne inwestowanie w celu osiągnięcia maksymalnych korzyści i największej użyteczności społecznej. Odstępstwa od tej zasady są wymienione w art. 34, art.37 ust.2,4,5 u.g.n. Ponadto w art.37 ust.3 u.g.n. ustawodawca przewiduje możliwość fakultatywnego zastosowania trybu bezprzetargowego za zgodą Wojewody. Jednakże zaznaczyć należy, że przepis ten nie ma zastosowania, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie.

Do zbycia w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust.2 pkt.6 u.g.n. w latach 2025-2027 zaplanowano 9 działek o łącznej pow. 0,1234 ha.

Do zbycia w formie darowizny na rzecz Gminy Kielce przeznaczono: 1 lokal mieszkalny o pow. 39,64 m² wraz z przynależnym udziałem w gruncie oraz 3 działki o łącznej pow.0.1385 ha.

3. Prognoza wydatków związanych z gospodarowaniem, udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki związane z gospodarowaniem i udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem do zasobu uzależnione są od dotacji przekazywanej z budżetu państwa przez Wojewodę Świętokrzyskiego na realizację zadań zleconych z zakresu administracji rządowej.

Prognozę wydatków przedstawiono w poniższej tabeli.

WYDATKI na	2025 rok	2026 rok	2027 rok
Wyceny	110.000,00	160.000,00	210.000,00
Opracowania geodezyjne i tłumaczenia	50.000,00	50.000,00	50.000,00
płace	400.000,00	500.000,00	600.000,00
Ogłoszenia prasowe, opłaty i koszty sądowe i inne	50.000,00	60.000,00	70.000,00
Podatek od nieruchomości SP	150.000,00	160.000,00	170.000,00
MZB w Kielcach na gospodarowanie zabudowanymi nieruchomościami	520.000,00	303.835,00	319.027,00
razem	1.280.000,00	1.233.835,00	1.419.027,00

W prognozie nie ujęto wydatków na wypłatę ewentualnych odszkodowań wynikających z wyroków sądowych, decyzji administracyjnych, ugód administracyjnych, o których na chwilę obecną organ nie posiada wiedzy.

4. Prognoza wpływów

RODZAJ WPŁYWÓW	2025 rok	2026 rok	2027 rok
opłaty za użytkowanie wieczyste	12.900.000,00	13.050.000,00	13.200.00,00
Opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	500.000,00	400.000,00	400.000,00
Sprzedaż na rzecz użytkowników wieczystych (art.198g u.g.n.)	30.000.000,00	5.000.000,00	300.000,00
Sprzedaż w trybie bezprzetargowym (art. 37 ust.2 pkt 6 u.g.n.)	629.900,00	300.000,00	300.000,00
Opłaty z tytułu trwałego zarządu	193.000,00	220.000,00	250.000,00
Dzierżawa	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Najem (MZB)	383.730,00	402.917,00	423.063,00
Inne (bezumowne korzystanie, służebność, udostępnienie pod infrastrukturę techniczną)	190.000,00	190.000,00	190.000,00
razem	44.946.630,00	19.712.917,00	15.213.063,00

V. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU.

Prezydent Miasta Kielce wykonujący zadania starosty z zakresu administracji rządowej , działający jako organ reprezentujący Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami, gospodaruje nieruchomościami zasobu zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, tj. mając na celu osiągnięcie możliwie maksymalnych dochodów przy jednoczesnej minimalizacji kosztów oraz uwzględniając przy tym przeznaczenie nieruchomości w dokumentach planistycznych oraz potrzeby lokalnej społeczności.

1. Aktualizacja opłat rocznych.

Planuje się dokonać aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu nieruchomości, dla których poprzednia aktualizacja dokonana była w najstarszym okresie, tak aby uaktualnić wartość nieruchomości i osiągnąć z tego tytułu wyższe dochody.

Plan aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Aktualizacja opłat w 2025 roku			Aktualizacja opłat w 2026 roku			Aktualizacja opłat w 2027 roku		
Ilość działek	Powierzch. (ha)	Średni koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzch. (ha)	Średni koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzch. (ha)	Średni koszt wycen (zł)

300	190,0000	100.000,00	100	20,0000	150.000,00	150	30,0000	200.000,00
-----	----------	------------	-----	---------	------------	-----	---------	------------

Plan aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Aktualizacja opłat w 2025 roku			Aktualizacja opłat w 2026 roku			Aktualizacja opłat w 2027 roku		
Ilość działek	Powierzch. (ha)	Średni koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzch. (ha)	Średni koszt wycen (zł)	Ilość działek	Powierzch. (ha)	Średni koszt wycen (zł)
10	1,9512	9.594,00	10	2,7916	9.594,00	29	34,5472	11.070,00

2. Zbycie

Lp.	Ilość działek	Powierzchnia (ha)	tryb	Szacunkowy koszt wycen
1	187	42,7691	art.198g u.g.n.	0
2	9	0,1234	art. 37 ust.2 pkt.6 u.g.n.	0
3	3	0,1385	art.13 ust.2a u.g.n.	0
4	1 lokal mieszkalny	39,64 m ²	art.13 ust.2a u.g.n.	0
5	2	0,2500	art. 9 ust.2k ustawy z 20 sierpnia 1997r. p.wu o KRS	0

3. Dzierżawa (kontynuacja dotychczasowych umów)

w 2025 roku		w 2026 roku		w 2027 roku	
Ilość działek	Powierzch. (ha)	Ilość działek	Powierzch. (ha)	Ilość działek	Powierzch. (ha)
6	0,3002	3	0,0483	2	0,0773

4. **Oddanie w trwały zarząd** – na wniosek (na chwilę obecna brak wniosków).

5. **Wygaszenie trwałego zarządu** – na wniosek (na chwilę obecna brak wniosków).

6. ZAKOŃCZENIE

Plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami. W odniesieniu do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania zapadają indywidualnie, co do zasady za zgodą Wojewody Świętokrzyskiego jako organu nadzorującego.

UZASADNIENIE

Przepis art. 23 ust. 1da ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) nakłada na starostę obowiązek sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Przy czym zgodnie z art. 4 pkt. 9b¹ ww. ustawy, przez starostę należy rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu. Plan stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia został zatwierdzony przez Wojewodę Świętokrzyskiego pismem z dnia 12 grudnia 2024 r., znak: SPN.V.7582.97.2024. Zgodnie z art. 23 ust. 1db ww. ustawy plany wykorzystania zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat.

Ponieważ w dniu 31 grudnia 2024 roku minął okres, na który został opracowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, w celu realizacji ww. obowiązku, niniejszym zarządzeniem przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025 –2027.