

**ZARZĄDZENIE NR 0050.67.2022**  
**BURMISTRZA KARPACZA**

z dnia 14 czerwca 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Karpacz na lata  
2022-2024.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) **zarządzam, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Karpacz na lata 2022-2024”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Inwestycji i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Karpacza

**Radosław Jęcek**

Załącznik do zarządzenia Nr 0050.67.2022  
Burmistrza Karpacza  
z dnia 14 czerwca 2022 r.



# **PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KARPACZ NA LATA 2022 - 2024**

## I. **PODSTAWY PRAWNE**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Zgodnie z art. 25 ww. ustawy, zasobem nieruchomości na terenie Gminy Karpacz gospodaruje Burmistrz Karpacza. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnianiu wyceny tych nieruchomości;
- 3) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniem windykacji tych należności;
- 5) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- 6) zbywaniu oraz nabywaniu, za zgodą Rady Miejskiej Karpacza, nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu oraz oddawaniu w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Miejskiej Karpacza; zgoda wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na 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;
- 9) składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Gminy oraz o wpis w księdze wieczystej.

Ponadto, gospodarowanie zasobem polega na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Zakres planu wykorzystania zasobu określa art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Plan zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości, prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
  - a) miejscowości położenia nieruchomości,
  - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
  - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 2) 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 nieruchomości,
  - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu jest zatem instrumentem planowania i realizacji gospodarki nieruchomościami w gminie. Powinien zawierać zarówno informacje o stanie zasobu nieruchomości, jak i zamierzenia w stosunku do składników zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nie odnosi się szczegółowo do gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi odbywa się na podstawie wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172). Obowiązujący plan został zatwierdzony uchwałą nr XL/418/21 Rady Miejskiej Karpacza z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karpacz na lata 2022-2026".

## II. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

### 1. Zestawienie nieruchomości zasobu wg powierzchni gruntów.

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu sporządza się wykorzystując ewidencję nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości, o której mowa w art. 23 ust.1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ewidencję zasobu sporządza się natomiast na podstawie ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Karkonoskiego za pośrednictwem Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. Gminie Karpacz przysługuje prawo własności do 1257 działek ewidencyjnych. 127 z tych działek (o łącznej powierzchni 18,9898 ha) stanowi przedmiot użytkowania wieczystego, a zatem, zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie należą one do gminnego zasobu nieruchomości. 81 działek (o łącznej powierzchni 8,6647 ha) stanowi przedmiot współwłasności Gminy oraz innych podmiotów. Powierzchnia odpowiadająca udziałowi Gminy w tych gruntach wynosi 1,8293 ha. Ponadto, Gmina Karpacz jest użytkownikiem wieczystym 8 działek (o łącznej powierzchni 0,5340 ha) należących do Skarbu Państwa. Gminny zasób nieruchomości obejmuje zatem 1138 działek o łącznej powierzchni 169,8158 ha. Uwzględniając jedynie udział Gminy Karpacz w gruntach, stanowiących przedmiot współwłasności, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu wynosi 162,9804 ha.

Wyszczególnienie	Liczba działek	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia odpowiadająca udziałowi Gminy Karpacz ha]
Działki stanowiące własność Gminy Karpacz, nieoddane w użytkowanie wieczyste	1049	160,6171	160,6171
Działki stanowiące współwłasność Gminy Karpacz, nieoddane w użytkowanie wieczyste	81	8,6647	1,8293
Działki Skarbu Państwa, których użytkownikiem wieczystym jest Gmina Karpacz	8	0,5340	0,5340
<b>SUMA – ZASÓB NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>1138</b>	<b>169,8158</b>	<b>162,9804</b>
Działki gminne oddane w użytkowanie wieczyste	127	18,9898	18,9898
<b>RAZEM – ZASÓB ORAZ DZIAŁKI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE</b>	<b>1265</b>	<b>188,8065</b>	<b>181,9702</b>

Według stanu na dzień 01 stycznia 2022 r. ewidencja zasobu jest niezgodna z ewidencją gruntów i budynków w zakresie 3 działek - nr 373 i nr 498 z obrębu 0003 oraz 336 z obrębu 0004. Niezgodność danych dotyczących działek nr 373 oraz 498 wynika z nieujawnienia przez obecnych właścicieli faktu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności w księgach wieczystych. Działka nr 336 została odłączona z księgi wieczystej obejmującej działkę nr 337/2 oddaną w użytkowanie wieczyste. W związku z powyższym również powinna stanowić przedmiot użytkowania wieczystego. Błąd w ewidencji gruntów wynika z błędnego wpisu w księdze wieczystej.

Charakter gruntów wg klasyfikacji użytków gruntowych oraz przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przedstawiają poniższe tabele i wykresy.

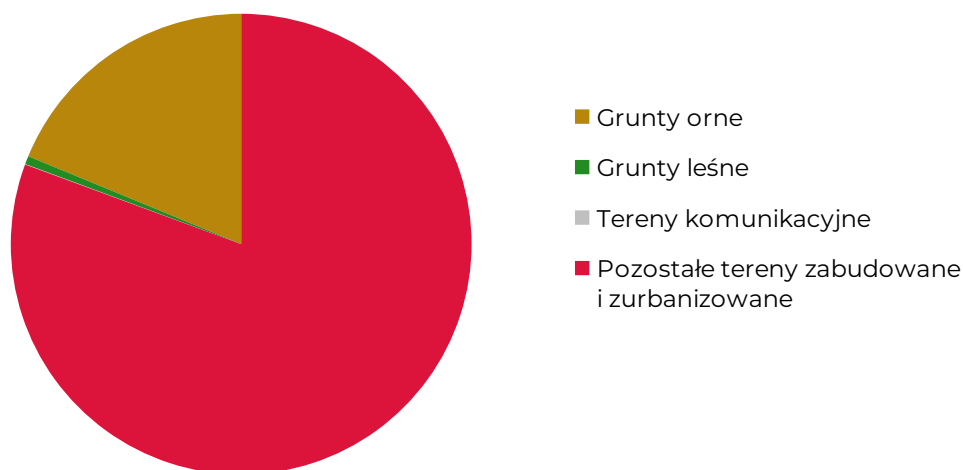
<b>Grunty zasobu wg klasyfikacji użytków gruntowych</b>	
<b>Kategoria gruntu</b>	<b>Powierzchnia [ha]</b>
Grunty orne	17,2815
Grunty leśne	17,6628
Tereny komunikacyjne	62,1357
Pozostałe tereny zabudowane i zurbanizowane	65,6305
Grunty pod wodami	0,2699
SUMA	162,9804

**Grunty zasobu wg klasyfikacji użytków gruntowych**



<b>Grunty oddane w użytkowanie wieczyste wg klasyfikacji użytków gruntowych</b>	
<b>Kategoria gruntu</b>	<b>Powierzchnia [ha]</b>
Grunty orne	3,5655
Grunty leśne	0,1097
Tereny komunikacyjne	0,0054
Pozostałe tereny zabudowane i zurbanizowane	15,3092
SUMA	18,9898

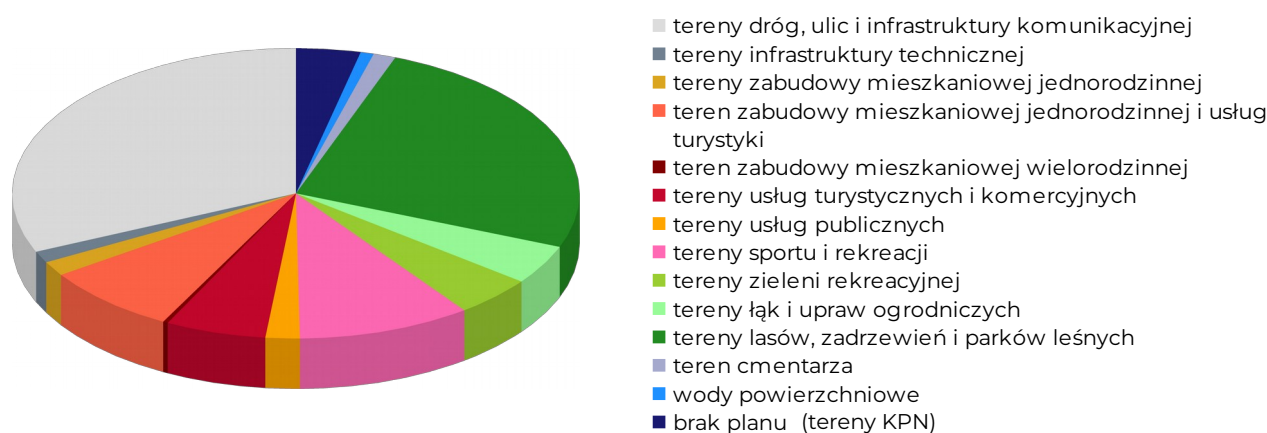
### Grunty oddane w użytkowanie wieczyste wg klasyfikacji użytków gruntowych



### Zasób nieruchomości wg przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

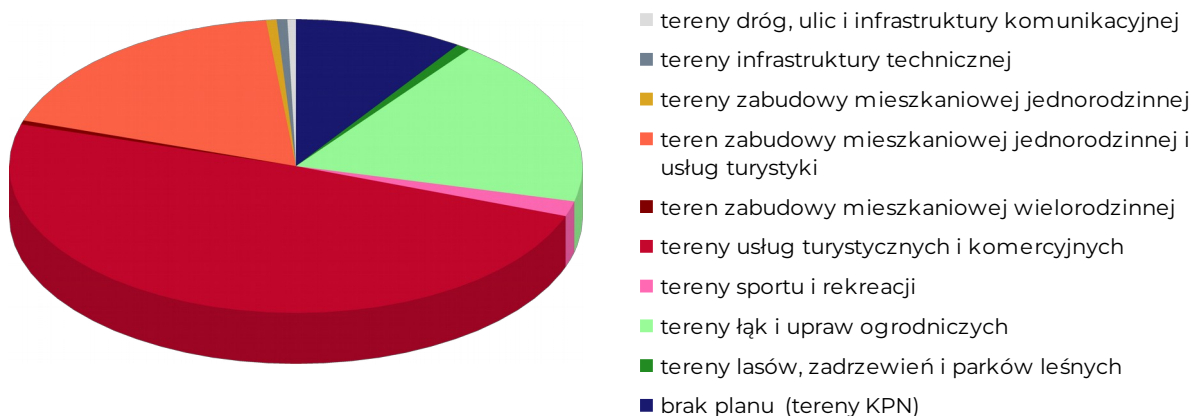
Przeznaczenie wg MPZP	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy
tereny dróg, ulic i infrastruktury komunikacyjnej	51,4701	31,6%
tereny infrastruktury technicznej	2,1070	1,3%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,6256	1,6%
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki	12,6560	7,8%
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,4636	0,3%
tereny usług turystycznych i komercyjnych	9,3530	5,7%
tereny usług publicznych	3,1773	1,9%
tereny sportu i rekreacji	16,1185	9,9%
tereny zieleni rekreacyjnej	7,3441	4,5%
tereny łąk i upraw ogrodniczych	7,1224	4,4%
tereny lasów, zadrzewień i parków leśnych	41,2517	25,3%
teren cmentarza	2,0843	1,3%
wody powierzchniowe	1,2273	0,8%
brak planu (tereny KPN)	5,9795	3,7%
SUMA	162,9804	100,0%

### Zasób nieruchomości wg przeznaczenia w MPZP



<b>Grunty oddane w użytkowanie wieczyste wg przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</b>		
<b>Przeznaczenie wg MPZP</b>	<b>Powierzchnia [ha]</b>	<b>Udział procentowy</b>
tereny dróg, ulic i infrastruktury komunikacyjnej	0,0901	0,5%
tereny infrastruktury technicznej	0,1142	0,6%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,1123	0,6%
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki	3,4754	18,3%
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,0830	0,4%
tereny usług turystycznych i komercyjnych	9,3164	49,1%
tereny sportu i rekreacji	0,3190	1,7%
tereny łąk i upraw ogrodniczych	3,5186	18,5%
tereny lasów, zadrzewień i parków leśnych	0,1495	0,8%
brak planu (tereny KPN)	1,8113	9,5%
SUMA	18,9898	100,0%

### **Grunty oddane w użytkowanie wieczyste wg przeznaczenia w MPZP**



Na podstawie powyższych zestawień stwierdzić można, iż większość gruntów zasobu stanowią drogi i infrastruktura komunikacyjna (31,6%). Gospodarowanie tymi nieruchomościami sprowadza się głównie do utrzymywania i modernizacji. Szczegółowe działania w tym zakresie określone są wg bieżących potrzeb na dany rok w budżecie Gminy Karpacz. Drugą dużą grupą obszarów są grunty przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na tereny lasów, zadrzewień i parków leśnych (25,3%). Gospodarowanie tego typu gruntami określają w dużej mierze plany urządzania lasów. Obszary nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, stanowiące 3,7% zasobu, zlokalizowane są w granicach Karkonoskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązuje odpowiedni plan ochrony. 9,6% gruntów zasobu stanowią tereny zieleni rekreacyjnej, łąk i upraw ogrodniczych oraz wody powierzchniowe. Jedynie 27,2% gruntów zasobu o łącznej powierzchni 44,3940 ha, przeznaczonych jest pod zabudowę (mieszkaniową i usługową), usługi publiczne oraz tereny sportu i rekreacji. Pozostałe 2,6% to tereny infrastruktury technicznej oraz teren cmentarza.



Wśród gruntów, stanowiących pełną własność Gminy Karpacz i nieprzekazanych w użytkowanie wieczyste aż 4,4 ha to tereny zieleni wewnętrznej wyłączone z zabudowy na podstawie zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z zabudowy wyłączonych jest 38 działek gminnych w całości oraz 16 działek w ponad 50%.

<b>Tereny wyłączone z zabudowy na gruntach z zasobu, stanowiących pełną własność Gminy Karpacz</b>			
Przeznaczenie wg MPZP	Powierzchnia [ha]	Tereny wyłączone z zabudowy [ha]	Udział procentowy terenów wyłączonych z zabudowy
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4251	0,9379	38,7%
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki	11,4892	2,0417	17,8%
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,4599	0,0901	19,6%
tereny usług turystycznych i komercyjnych	8,9086	0,7585	8,5%
tereny usług publicznych	3,1773	0,4662	14,7%
tereny sportu i rekreacji	16,1140	0,1151	0,7%

## 2. Zestawienie nieruchomości zasobu wg powierzchni budynków.

Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków na 137 działkach, wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Karpacz znajduje się 257 budynków o łącznej powierzchni zabudowy równej 33182 m<sup>2</sup>. 84 z tych budynków to domy wielorodzinne, w których Gmina Karpacz posiada jedynie udział, odnoszący się najczęściej do samodzielnych, niewyodrębnionych lokali komunalnych. Pozostałe budynki na gruntach we współwłasności to obiekty towarzyszące budynkom wielorodzinnym typu komórki czy garaże.

Większość budynków, znajdujących się na gruntach, stanowiących pełną własność Gminy Karpacz zalicza się do grupy „pozostałych budynków niemieszkalnych” i są to głównie komórki i garaże, które Gmina wdzierżawia lub wynajmuje, a także budynki związane z gospodarką wodno-kanalizacyjną (jak np. stacje uzdatniania wody czy oczyszczalnia ścieków), wykorzystywane przez Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o.

<b>Budynki na działkach stanowiących pełną własność Gminy Karpacz</b>			
Rodzaj budynku – symbol	Rodzaj budynku – opis	Liczba budynków	Pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]
b	budynki biurowe	4	1257
h	budynki handlowo-usługowe	6	192
i	pozostałe budynki niemieszkalne	57	3695
k	budynki oświaty nauki i kultury oraz sportowe	10	6194
m	budynki mieszkalne	7	1058
t	budynki transportu i łączności	19	486
z	budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej	1	433
SUMA		104	13315
Liczba działek zabudowanych budynkami		59	

<b>Budynki na działkach stanowiących współwłasność Gminy Karpacz oraz innych podmiotów</b>			
<b>Rodzaj budynku - symbol</b>	<b>Rodzaj budynku – opis</b>	<b>Liczba budynków</b>	<b>Pow. zabudowy [m<sup>2</sup>]</b>
h	budynki handlowo-usługowe	1	45
i	pozostałe budynki niemieszkalne	58	2151
k	budynki oświaty nauki i kultury oraz sportowe	1	279
m	budynki mieszkalne	84	17146
t	budynki transportu i łączności	9	246
SUMA		153	19867
Liczba działek zabudowanych budynkami		78	

<b>Budynki na działkach oddanych w użytkowanie wieczyste</b>			
<b>Rodzaj budynków</b>	<b>Rodzaj budynku – opis</b>	<b>Liczba budynków</b>	<b>Pow. zabudowy [m<sup>2</sup>]</b>
h	budynki handlowo-usługowe	2	437
i	pozostałe budynki niemieszkalne	7	2577
m	budynki mieszkalne	1	224
SUMA		10	3238
Liczba działek zabudowanych budynkami		7	

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zestawienie nieruchomości powinno uwzględniać powierzchnię użytkową budynków. Jednocześnie zestawienie to powinno być sporządzone na podstawie danych z ewidencji zasobu, prowadzonej w oparciu o ewidencję gruntów i budynków. W ewidencji gruntów i budynków brak jest informacji o powierzchniach użytkowych budynków. W związku z powyższym w ewidencji zasobu rejestruje się powierzchnię zabudowy. Powyższe zestawienia sporządzone zatem zostały z uwzględnieniem powierzchni zabudowy budynków.

### 3. Zestawienie nieruchomości zasobu wg powierzchni lokali.

Zgodnie z "Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karpacz na lata 2022-2026" mieszkaniowy zasób gminy Karpacz zlokalizowany jest w 81 budynkach, w których znajduje się 189 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7238,65 m<sup>2</sup>.

Na podstawie Uchwały Nr 98/DCLVII/2000 Zarządu Miasta Karpacza z dnia 21 listopada 2000 r. lokale socjalne znajdują się w następujących budynkach:

- a) ul. Boczna 1
- b) ul. Granitowa 5
- c) ul. Konstytucji 3 Maja 8
- d) ul. konstytucji 3 Maja 15
- e) ul. Kolejowa 15
- f) ul. Myśliwska 10

- g) ul. Nad Łomnicą 6
- h) ul. Nad Łomnicą 18
- i) ul. Partyzantów 7

W budynkach przy ul. Konstytucji 3 Maja 15 oraz przy ul. Myśliwskiej 10 poza lokalami gminnymi znajdują się też wyodrębnione lokale, stanowiące własność prywatną. Pozostałe budynki w całości przeznaczone zostały na lokale socjalne.

Gmina Karpacz posiada jedynie trzy lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 463,50 m<sup>2</sup> w budynkach przy ul. Konstytucji 3 Maja 24A (o powierzchni 146,00 m<sup>2</sup>), przy ul. Karkonoskiej 5 (o powierzchni 244,90 m<sup>2</sup>) oraz przy ul. Karkonoskiej 29 (o powierzchni 72,60 m<sup>2</sup>). Lokal przy ul. Konstytucji 3 Maja 24A nie jest obecnie wykorzystywany ze względu na przeznaczenie pod planowany dom kultury. Pozostałe dwa lokale są oddane w najem i dzierżawę.

<b>Zestawienie lokali, stanowiących własność Gminy Karpacz</b>		
<b>Przeznaczenie</b>	<b>Liczba</b>	<b>Powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>]</b>
Mieszkalne	189	7238,65
Niemieszkalne	3	463,50

Ponadto, Gmina Karpacz wynajmuje i wydzierżawia powierzchnie niestanowiące samodzielnych lokali w następujących obiektach:

- a) budynek kotłowni przy ul. Nadrzecznej na działce ewidencyjnej nr 318/8 obręb 0002 (pomieszczenie o powierzchni 99,49 m<sup>2</sup>),
- b) budynek zaplecza Stadionu im. Ireny Szewińskiej przy ul. Polskich Olimpijczyków 1 (pomieszczenia o powierzchni 18,95 m<sup>2</sup> oraz 33,60 m<sup>2</sup>),
- c) budynek Administracyjnego Centrum Zarządzania Miastem przy ul. Obrońców Pokoju 2C (pomieszczenia o powierzchni 690,70 m<sup>2</sup>).

#### 4. Sposób zagospodarowania nieruchomości.

Gmina Karpacz gospodaruje nieruchomościami zasobu przede wszystkim poprzez:

- 1) wykorzystywanie na własne potrzeby – siedzibę Urzędu Miejskiego w Karpaczu,
- 2) użyczenie – umowa na czas nieokreślony ze Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Nadrzecznej nr 20 i 22 (dotycząca pomieszczenia kotłowni), umowy długoterminowe z Miejską Biblioteką Publiczną w Karpaczu, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Karpaczu, Muzeum Zabawek, Ochotniczą Strażą Pożarną, Okręgowym Związkiem Sportów Saneczkowych w Karpaczu, a także umowy krótkoterminowe np. na cele organizacji finału WOŚP,
- 3) oddawanie w trwały zarząd – umowy ze Szkołą Podstawową Nr 1 w Karpaczu, Przedszkolem w Karpaczu,

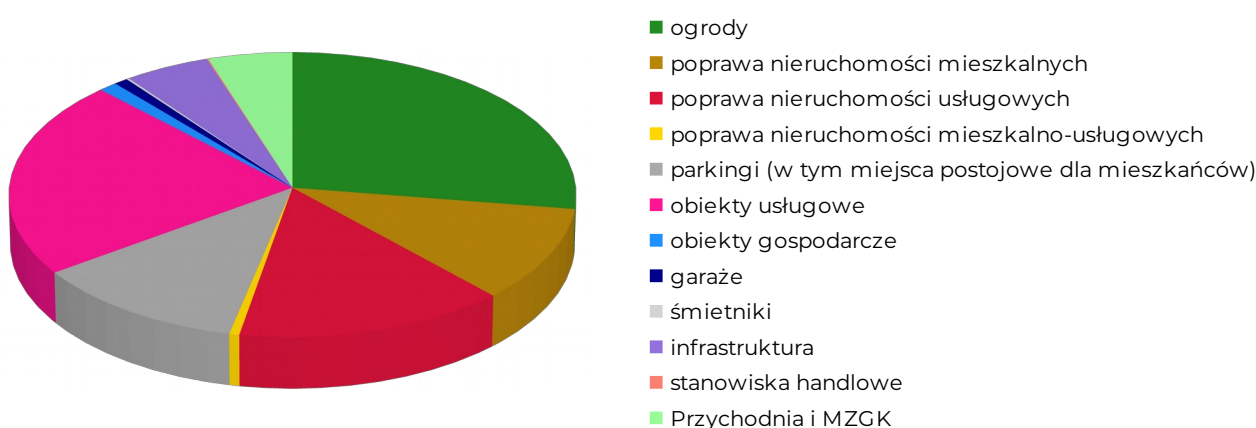
- 4) oddawanie w użytkowanie – dotyczy działki ewidencyjnej nr 16 obręb 0003 (na podstawie umowy użytkowania nr 9/07, znak: GNiP.72243-39/07 z Polskim Związkiem Działkowców)
- 5) wynajmowanie i wdzierżawianie,
- 6) sprzedaż.

Użyczenie, oddawanie w trwały zarząd i użytkowanie, wynajmowanie i wdzierżawianie realizowane jest głównie na wniosek osób zainteresowanych.

Wg stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. Gmina Karpacz wdzierżawiała 5,1732 ha gruntów. W większości przypadków przedmiotem dzierżawy są jedynie fragmenty działek. Powierzchnie dzierżawy wg celu przedstawia poniższa tabela.

<b>Dzierżawy wg celu</b>			
<b>Lp</b>	<b>Cel dzierżawy</b>	<b>Powierzchnia dzierżawy [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Udział procentowy</b>
1	ogrody	14158	27,4%
2	poprawa nieruchomości mieszkalnych	5523	10,7%
3	poprawa nieruchomości usługowych	7662	14,8%
4	poprawa nieruchomości mieszkalno-usługowych	286	0,6%
5	parkingi (w tym miejsca postojowe dla mieszkańców)	6084	11,8%
6	obiekty usługowe	11624	22,5%
7	obiekty gospodarcze (przeważnie komórki)	579	1,1%
8	garaże	430	0,8%
9	śmietniki	87	0,2%
10	infrastruktura	2644	5,1%
11	stanowiska handlowe	45	0,1%
12	Przychodnia i MZGK	2610	5,0%
SUMA		51732	100,0%

Wdzierżawione grunty wg celu



### III. PROGNOZA

#### 1. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Karpacz odbywać się będzie w okresie obowiązywania planu poprzez:

- a) wydzierżawianie nieruchomości w całości lub w części,
  - b) oddawanie w najem nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne i inne grunty na czas prowadzenia robót związanych z budową infrastruktury technicznej,
  - c) ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach Gminy Karpacz,
  - d) oddawanie nieruchomości w użyczenie,
  - e) sprzedaż nieruchomości gruntowych,
  - f) sprzedaż nieruchomości lokalowych.
- zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych, ze względu na strukturę zasobu, obejmującą głównie lokale mieszkalne, będzie dotyczyła mieszkań komunalnych i będzie następowała na rzecz ich najemców, zgodnie z uchwałą nr XXV/227/12 Rady Miejskiej Karpacza z dnia 29 października 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Udostępnianie nieruchomości będzie następowało na wniosek osób zainteresowanych. Prognozowaną ilość umów dotyczących udostępniania nieruchomości ustalono na podstawie danych za lata poprzednie oraz już złożonych wniosków i zestawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Rodzaj udostępnienia	Liczba udostępnień				
		2019	2020	2021	Suma za lata 2019-2021	Prognoza na lata 2022-2024
1	Oddanie w dzierżawę	100	98	77	275	160
2	Oddanie w najem na potrzeby budowy infrastruktury technicznej	0	0	6	6	20
3	Ustanowienie służebności gruntowych lub służebności przesyłu	0	0	0	0	10
4	Sprzedaż nieruchomości lokalowych w trybie bezprzetargowym (na rzecz najemców)	4	4	8	16	25
5	Sprzedaż nieruchomości lokalowych w trybie przetargu nieograniczonego	1	0	0	1	0
6	Sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich	0	0	2	2	10

W związku z wydłużeniem okresu obowiązywania umów dzierżawy zawieranych od roku 2020 r. z lat 3 na 5, przewiduje się znaczne zmniejszenie ilości zawieranych umów w stosunku do lat poprzednich.

Prognozowana ilość udostępnień nieruchomości z zasobu ma charakter orientacyjny, a ich rzeczywista ilość będzie uzależniona od zainteresowania nieruchomościami i składanych wniosków.

## 2. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Karpacz w okresie obowiązywania planu następować będzie w drodze:

- a) kupna na poszerzenie dróg i regulacji stanu prawnego gruntów, zajętych pod drogi,
- b) zamiany gruntów gminnych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na lasy na grunty Skarbu Państwa zajęte pod drogi na terenach w zarządzie Lasów Państwowych (nabycie 10 działek – nr: 1284 z obrębem 0001; 237/497, 240/517, 520, 521 z obrębem 0002; 1065 z obrębem 0003; 240/14, 266/514, 267/515, 513 z obrębem 0004),
- c) przekazania Gminie Karpacz na wniosek mienia Skarbu Państwa, związanego z realizacją zadań własnych gminy – na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (7 działek – nr: 915/1, 916/1, 952/8 z obrębem 0003; 40/4, 40/5, 73/1, 277/4 z obrębem 0004),
- d) wywłaszczenia na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. specustawy drogowej).
- e) przejęcia z mocy prawa gruntów wydzielonych pod drogi publiczne - na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Powyższa prognoza udostępniania i nabywania nieruchomości jest jedynie prognozą wyznaczającą kierunek działań celem zapewnienia prawidłowego gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Realizacja powyższego planu zależeć będzie od wielu czynników a w szczególności od koniunktury na rynku nieruchomości, potrzeb gminy, decyzji Rady Miejskiej Karpacza oraz dostępnych środków finansowych zabezpieczonych na ten cel w budżecie.

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

Na wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się:

- a) ceny zakupu nieruchomości,
- b) wyceny zbywanych i nabywanych nieruchomości,
- c) usługi geodezyjne (przede wszystkim podziały oraz wznowienia/ wyznaczenia/ ustalenia granic nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne),
- d) opłaty skarbowe za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz kopie map, stanowiące dokumentację niezbędną przy sprzedaży nieruchomości,
- e) koszty ogłoszeń w prasie (przede wszystkim dotyczących wywieszenia wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia/ dzierżawy),
- f) koszty notarialne w związku z nabywaniem nieruchomości,
- g) opłaty sądowe, w tym związane z postępowaniem wieczystoksięgowym.

Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym na każdy rok w projekcie budżetu Gminy Karpacz. Zgodnie z projektem budżetu na rok 2022, stanowiącym załącznik do uchwały nr XLVIII/492/21 z dnia 29.12.2021 r. suma ww. wydatków wynosi około 141 tys. zł.

Wyciąg z budżetu na rok 2022		
Dział/ Rozdział	Nazwa	Plan
70005	Gospodarka gruntami i nieruchomościami	
4300	Zakup usług pozostałych (kwota dotycząca jedynie: ogłoszeń w prasie, prac geodezyjnych, kosztów notarialnych, wycen nieruchomości)	około 45 000 zł
4430	Różne opłaty i składki (wypisy i wyrisy z rejestru gruntów)	4000 zł
4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego (postępowania wieczystoksięgowe)	2000 zł
6060	Wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych (zakup części nieruchomości zajętych przez Gminę na drogi).	90 000 zł
RAZEM		141 000 zł

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu, wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

4. Prognoza 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.

Wpływy osiągnięte z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności z mocy prawa na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2040 z późn. zm.) planuje się na poziomie zobowiązań z tych tytułów. Wpływy z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego następującego na podstawie decyzji administracyjnych wydawanych w oparciu o przepis ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314) planuje się w oparciu o dane z lat poprzednich oraz na podstawie już złożonych wniosków. Prognozę wpływów przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	2022	2023	2024
1	Wpływy z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego	689 tys. zł	759 tys. zł	809 tys. zł
2	Wpływy z opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności na mocy ustawy z 2018 r.	110 tys. zł	110 tys. zł	110 tys. zł
3	Wpływy z opłat z tytułu przekształcenia następującego na podstawie decyzji administracyjnych wydawanych w oparciu o przepisy ustawy z 2005 r.	100 tys. zł	80 tys. zł	60 tys. zł
RAZEM		899 tys. zł	949 tys. zł	979 tys. zł

Suma zobowiązań dotyczących opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego różni się w kolejnych latach objętych planem ze względu na przeprowadzoną w 2021 r. aktualizację tych opłat. Wynika to z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach.

Rzeczywista wysokość wpływów z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego następującego na podstawie decyzji administracyjnych wydawanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314) będzie uzależniona od zainteresowania użytkowników wieczystych nabywaniem prawa własności oraz koniunktury na rynku nieruchomości, mającej wpływ na wartość nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd, jednostki organizacyjne, którym przysługuje prawo trwałego zarządu (tj. Szkoła Podstawowa Nr 1 w Karpaczu, Przedszkole w Karpaczu) zwolnione są z opłat z tego tytułu.



5. Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego większości nieruchomości stanowiących własność Gminy Karpacz i oddanych w użytkowanie wieczyste przeprowadzona została w 2021 r. Kolejna aktualizacja opłat w odniesieniu do tych nieruchomości będzie mogła nastąpić nie wcześniej niż w 2024 r. W związku z wysokim poziomem cen nieruchomości rejestrowanym w 2021 r., przewiduje się, że nie będzie przesłanek do aktualizacji w roku 2024. W 2024 r. planuje się zbadanie poziomu cen nieruchomości w celu zweryfikowania zasadności aktualizacji. W roku 2022 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat w odniesieniu do 3 nieruchomości (złożonych z pięciu działek), przy czym na jednej z nich znajduje się budynek z wyodrębnionymi 77 lokalami.

Rok aktualizacji	Liczba nieruchomości	Liczba działek
2020	2 (w tym jedna, na której znajduje się budynek z wyodrębnionymi 47 lokalami)	3
2021	97	112
2022 - plan	3 (w tym jedna, na której znajduje się budynek z wyodrębnionymi 77 lokalami)	5
RAZEM	102	120

W odniesieniu do 6 nieruchomości nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, gdyż grunty użytkowane są nieodpłatnie przez Polski Związek Działkowców (2 działki) lub opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zostały już wniesione za przyszłe lata (3 działki) bądź też nie odnotowano wzrostu ich wartości (1 działka). Jedna z działek podlega przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności na mocy ustawy z 2018 r., a zatem opata roczna z tytułu jej użytkowania wieczystego również nie będzie aktualizowana.

W związku ze zwolnieniem jednostek organizacyjnych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości zajętych na działalność oświatową, brak jest zasadności przeprowadzania aktualizacji tych opłat.

#### IV. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Gmina Karpacz gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

W wyniku analizy struktury jakościowej i ilościowej zasobu wyznaczono następujące cele gospodarowania na lata 2022-2024:

- a) pozyskanie nieruchomości do zasobu poprzez:
  - zamianę gruntów gminnych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na lasy na grunty Skarbu Państwa zajęte pod drogi na terenach w zarządzie Lasów Państwowych (nabycie 10 działek – nr: 1284 z obrębu 0001; 237/497, 240/517, 520, 521 z obrębu 0002; 1065 z obrębu 0003; 240/14, 266/514, 267/515, 513 z obrębu 0004),
  - przejęcie na własność mienia Skarbu Państwa, które Gmina Karpacz posiada w użytkowaniu wieczystym, związanego z realizacją zadań własnych gminy – na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (7 działek – nr: 915/1, 916/1, 952/8 z obrębu 0003; 40/4, 40/5, 73/1, 277/4 z obrębu 0004),
- b) zmiana zapisów w ewidencji gruntów i budynków oraz w księgach wieczystych:
  - sprostowanie usterki wpisu w księdze wieczystej dotyczącej działki nr 336, obręb 0004;
  - zawiadomienie właścicieli działek nr 373 oraz 498 o konieczności ujawnienia przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności w księgach wieczystych;
  - wydanie zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr 58 obręb 0004 na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 2040 z późn. zm.). Zaświadczenie to nie zostało dotąd wydane ze względu na błąd w ewidencji gruntów i budynków;
- c) utrzymanie wpływów z tytułu dzierżawy i najmu przynajmniej na dotychczasowym poziomie,
- d) regulacja korzystania z gruntów gminnych zajętych przez infrastrukturę techniczną poprzez ustanawianie służebności przesyłu.

Gmina Karpacz posiada w zasobie grunty, które ze względu na przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz kształt i wielkość działek mogłyby zostać przeznaczone do sprzedaży jako działki budowlane. Z uwagi na duże prawdopodobieństwo, że grunty te zostałyby zakupione przez inwestorów spoza Karpacza z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, nie planuje się ich zbycia. Obecne przepisy prawne dotyczące sprzedaży gruntów gminnych nie dają możliwości sprzedaży ograniczonej na rzecz członków społeczności lokalnej z przeznaczeniem na zaspokajanie ich własnych potrzeb mieszkaniowych. Rada Miejska Karpacza wyraziła zgodę na sprzedaż tylko jednej z poniższych działek (nr 562/2 obręb 0002).

Grunty, które ze względu na swoje parametry mogą być przeznaczone do sprzedaży jako działki budowlane i nie zostały oddane w dzierżawę lub najem						
Lp.	Numer	Obręb	Identyfikator działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Przeznaczenie w MPZP
1	1300/2	0001	020601_1.0001.1300/2	ul. Karkonoska	0,0949	MU (72,2%), UT (27,8%)
2	562/2	0002	020601_1.0002.562/2	ul. Boczna	0,1004	MU
3	176	0002	020601_1.0002.176	ul. Wielkopolska	0,1021	U
4	177	0002	020601_1.0002.177	ul. Wielkopolska	0,1335	U
5	1151	0003	020601_1.0003.1151	ul. Sarnia	0,3550	MU
6	1131	0003	020601_1.0003.1131	ul. Reymonta	0,2702	UT
7	1103	0003	020601_1.0003.1103	ul. Skalna	0,5172	UT (74,1%), MU (25,9%)
8	905	0003	020601_1.0003.905	ul. Reymonta	0,0639	UT
9	904	0003	020601_1.0003.904	ul. Reymonta	0,0657	UT
10	742/1	0003	020601_1.0003.742/1	ul. Chopina	0,0511	MN
11	896	0003	020601_1.0003.896	ul. Reymonta	0,0769	UT
12	897	0003	020601_1.0003.897	ul. Reymonta	0,0796	UT
13	458	0003	020601_1.0003.458	ul. Bema	0,0598	MU
14	84/2	0003	020601_1.0003.84/2	ul. Skalna	0,0425	MU