

Załącznik do Zarządzenia Nr ..105/2025.....

Burmistrza Bornego Sulinowa

z dnia31 grudnia 2025r.....

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu
nieruchomości Gminy Borne Sulinowo na lata
2026-2028.

**PLAN
WYKORZYSTANIA
ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY BORNE SULINOWO
NA LATA 2026-2028**



1. Wprowadzenie

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Borne Sulinowo, odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 powołanej ustawy i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy oraz dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia planu obejmują w szczególności realizację zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, budowę i utrzymanie urządzeń infrastruktury publicznej, a także innych zadań wynikających z przepisów prawa.

Podstawę tworzenia gminnego zasobu nieruchomości stanowi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasobem nieruchomości Gminy Borne Sulinowo gospodaruje Burmistrz Bornego Sulinowa. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zapewnianiu wycen nieruchomości,
- 3) sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
- 4) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- 5) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych, 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 nabycie spadku,
- 9) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Borne Sulinowo na lata 2026-2028 nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy Gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie podejmowanymi w sprawach

związanych z gospodarowaniem nieruchomościami dotyczącymi m.in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata .

2. Zestawienie nieruchomości zasobu Gminy Borne Sulinowo na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 2 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) 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. Zasób nieruchomości umożliwia skuteczną realizację polityki przestrzennej i inwestycyjnej Gminy.

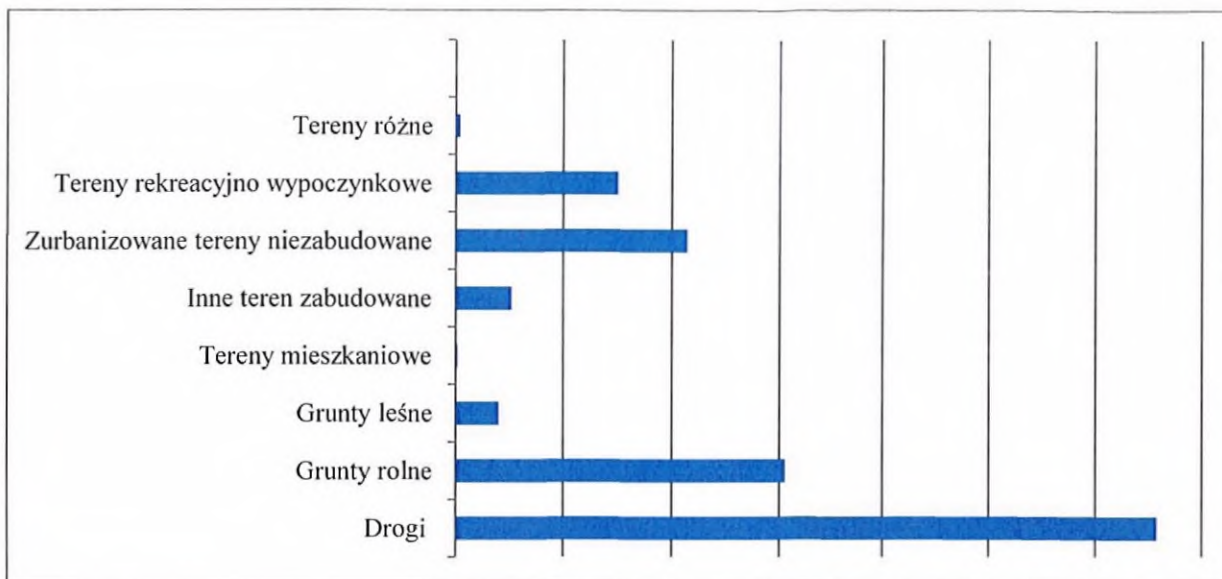
Zasób Gminy Borne Sulinowo na dzień 31.12.2024 r. obejmuje tereny o ogólnej powierzchni 713,00 ha z tego:

- a) położonych w mieście Borne Sulinowo o pow. 206,00 ha,
- b) położonych na terenie miejscowości wiejskich Gminy Borne Sulinowo o pow. 507,00 ha, (w tym położonych poza terenem Gminy Borne Sulinowo o pow. 4,4197 ha – użytkowanie wieczyste).

Tabela nr 1. Podział gminnego zasobu nieruchomości wg. klasyfikacji ewidencji gruntów i budynków:

Lp.	Grunty w zasobie gminnym	Powierzchnia ogólna
1.	drogi	329,00 ha
2.	grunty rolne	153,00 ha
3.	grunty leśne i zadrzewione	20,00 ha
4.	tereny mieszkaniowe (B)	1,00 ha
5.	inne tereny zabudowane (Bi)	26,00 ha
6.	zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp)	107,00 ha
7.	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz)	75,00 ha
8.	tereny różne (Tr)	2,00 ha
Razem		713,00 ha

Wykres nr 1: Podział zasobu Gminy Borne Sulinowo wg klasyfikacji ewidencji gruntów budynków (w ha)



W gminny zasób nieruchomości wchodzi między innymi :

- budynek Urzędu Miejskiego w Bornem Sulinowie,
- lokal użytkowy w Łubowie po punkcie aptecznym,
- lokal użytkowy w Silnowie po punkcie aptecznym,
- lokal użytkowy w Silnowie, w którym znajduje się świetlica wiejska i biblioteka,
- budynek po byłym Publicznym Gimnazjum w Silnowie,
- lokal użytkowy w Piławie przeznaczony na sklep ogólnospożywczy,
- budynek Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bornem Sulinowie,
- budynek przeznaczony na Miejską Bibliotekę Publiczną oraz Przedszkole Niepubliczne w Bornem Sulinowie,
- budynek Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Bornem Sulinowie,
- lokale użytkowe przeznaczone na prowadzenie Zakładu Opieki Zdrowotnej m.in. Silnowie i Łubowie,
- budynek Kulturalno Oświatowy w Bornem Sulinowie,
- budynek Centrum Kultury i Rekreacji wraz z halą sportową w Bornem Sulinowie,
- budynki i lokale użytkowe, w których prowadzone są świetlice wiejskie m.in. w miejscowościach: Śmiadowo, Rakowo, Juchowo, Nobliny, Łubowo, Liszkowo, Silnowo, Piława, Kiełpino, Krągi, Radacz, Uniemino oraz Jeleń.
- budynek Środowiskowego Domu Samopomocy w Bornem Sulinowie,

- budynek administracyjno – biurowy wykorzystywany przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Bornem Sulinowie,
- budynek magazynowo – garażowy wykorzystywany przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Bornem Sulinowie,
- budynek użytkowy wykorzystywany przez Ochotniczą Straż Pożarną w Łubowie,
- budynek użytkowy wykorzystywany przez Ochotniczą Straż Pożarną w Juchowie,
- budynek użytkowy wykorzystywany przez Ochotniczą Straż Pożarną w Bornem Sulinowie
- budynek użytkowy wykorzystywany przez Centrum Kultury i Rekreacji w Bornem Sulinowie,
- cmentarz komunalny wraz z budynkiem kaplicy w Łubowie,
- cmentarze komunalne m.in. w miejscowościach: Krągi, Juchowo, Kiełpino, Piława, Łączno, Borne Sulinowo,
- budynek szatni przy boisku w miejscowości Borne Sulinowo i Łubowo,
- budynek usługowy- usługi turystyki (stanica kajakowa),
- targowisko miejskie „Mój rynek” wraz z budynkiem sanitarnym w Bornem Sulinowie,
- 3 budynki po byłych wartowniach w Bornem Sulinowie,
- inne budynki magazynowe i garażowe.

Zasób mieszkaniowy stanowi 69 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3.588,13 m², a także budynki gospodarcze i garaże.

Nieruchomości Gminy Borne Sulinowo przekazane w trwały zarząd mają łączną powierzchnię 5,6291 ha i obejmują budynki szkół, w tym:

- Liceum Ogólnokształcące w Bornem Sulinowie,
- Szkoła Podstawowa w Bornem Sulinowie,
- Szkoła Podstawowa w Jeleniu,
- Szkoła Podstawowa w Łubowie,
- Szkoła Podstawowa w Juchowie.

3. Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. 13 nieruchomości o pow. 1,3379 ha stanowiących własność Gminy Borne Sulinowo oddanych jest w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych oraz prawnych.

Tabela nr 2. Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Lp.	Miejscowość	Numer działki gruntu	Powierzchnia w ha
1.	Silnowo	51/3	0,2191
2.	Silnowo	51/6	0,0118
3.	Silnowo	11/21	0,0681
4.	Uniemino	73/2	0,1328

5.	Dąbrowica	19/8	0,0480
6.	Dąbrowica	12/12	0,0482
7.	Dąbrowica	19/13	0,0439
8.	Dąbrowica	19/9	0,0539
9.	Borne 07	45/15	0,1860
10.	Borne 06	83/17	0,0496
11.	Borne 06	83/22	0,1170
12.	Borne 06	28/4	0,2611
13.	Borne 06	28/3	0,0984
RAZEM			1,3379

Uchwały obowiązujące w Gminie Borne Sulinowo w zakresie użytkowania wieczystego:

- 1) Uchwała Nr LXIX/1040/2023 Rady Miejskie w Bornem Sulinowie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.
- 2) Uchwała Nr LXIX/1039/2023 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.
- 3) Uchwała Nr LXIX/1041/2023 Rady Miejskie w Bornem Sulinowie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie warunków udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

4. Prognoza w zakresie udostępniania nieruchomości zasobu

Tabela nr 3. Prognoza w zakresie udostępniania nieruchomości.

Lp	Rodzaj udostępnienia	2026 r.		2027 r.		2028 r.	
		Ilość sztuk	Powierzchnia	Ilość sztuk	Powierzchnia	Ilość sztuk	Powierzchnia
1.	Trwały zarząd (ha)	5	5,6291	5	5,6291	5	5,6291
2.	Użytkowanie (ha)	3	0,8101	3	0,8101	3	0,8101
3.	Dzierżawa gruntu (ha)	299	57,3382	302	61,6885	302	61,6885

4.	Udostępnienie gruntu pod budowę infrastruktury technicznej poprzez: 1) udzielenie zgody na zajęcie gruntu,	37	0,3244	0,3244	38	0,3273	0,3273
	2) ustanowienie służebności przesyłu	15	0,0500	20	0,0800	20	0,0800
5.	Ustanowienie służebności gruntowej	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
6.	Najem (m2): 1) lokali mieszkalnych	66	3388,73	65	3324,33	63	3213,51
	2) lokali użytkowych	53	11489,02	55	11620,00	55	11620,00
7.	Zbycie w formie sprzedaży (ha)	20	5,0000	25	4,0000	25	4,0000

5. Prognoza w zakresie nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następuje poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę;
- komunalizację – nabycie własności nieruchomości na podstawie art. 13 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
- 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 2024 r. poz. 1572), art. 98 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), 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 2024 r. poz. 311),
- inne formy prawne nabycia np. pierwokup, jako spadkobierca ustawowy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu odbywa się w celu realizacji zadań własnych i zleconych, a także obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Tabela nr 4. Prognoza w zakresie nabywania nieruchomości

Lp	Plan nabycia wg form	2026 r.		2027 r.		2028 r.	
		Ilość sztuk	Pow. szacunkowa	Ilość sztuk	Pow. szacunkowa	Ilość sztuk	Pow. szacunkowa
1.	Zakup	1	0,0088 ha	0	0	0	0
2.	Zamiana	5	0,7000 ha	3	0,8000 ha	9	9,0000 ha
3.	Darowizna	0	0	0	0	0	0
4.	Komunalizacja	2	0,7000 ha	2	1,0000 ha	2	0,8000 ha
5.	Pozostałe formy (jako spadkobierca ustawowy, pierwokup)	4	0,1000 ha	2	0,0300 ha	3	0,0600 ha

6. Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu

Realizacja zadań związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu gminnego wiąże się z ponoszeniem kosztów, obejmujących w szczególności:

- sporządzanie map geodezyjnych, wyrysów i wypisów z rejestru gruntów i budynków;
- usługi notarialne;
- publikację wykazów nieruchomości oraz ogłoszeń o przetargach w prasie;
- wyceny nieruchomości;
- prace geodezyjne;
- opłaty sądowe;
- przygotowanie materiałów promocyjnych dotyczących nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ;
- sporządzanie świadectw charakterystyki energetycznej.

Przy określaniu poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości uwzględniono szacunek w zakresie kosztów związanych z wyżej wymienionymi rodzajami wydatków.

Tabela nr 5. Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości.

Lp	Rodzaj udostępnienia	2026 r.	2027 r.	2028 r.
1.	Trwały zarząd	0,00 zł	1.000,00 zł	0,00 zł
2.	Użytkowanie	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
3.	Dzierżawa gruntu, użyczenie, najem lokali niemieszkalnych	2.000,00 zł	4.000,00 zł	3.000,00 zł
4.	Udostępnienie gruntu pod budowę infrastruktury technicznej poprzez udzielenie zgody na zajęcie gruntu,	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
5.	Najem lokali mieszkalnych	200,00 zł	300,00 zł	400,00 zł
6.	Zbycie nieruchomości	40.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł
7.	Użytkowanie wieczyste	0,00 zł	10.000,00 zł	0,00 zł

7. Prognoza wydatków związanych z nabyciem nieruchomości

Przy określaniu poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości uwzględniono szacunek w zakresie: kosztów operatów szacunkowych, kosztów ogłoszeń i publikacji prasowych, kosztów usług geodezyjnych, kosztów notarialnych, kosztów wieczystoksięgowych.

Tabela nr 6. Prognoza wydatków związanych z nabyciem nieruchomości

Lp	Forma nabycia	2026 r.	2027 r.	2028 r.
1.	Zakup	15.000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2.	Zamiana	10.000,00 zł	15.000,00 zł	25.000,00 zł
3.	Pozostałe	2.000,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł

8. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Przyjmuje się, że wzrost wpływów z tytułu opłat rocznych może ulec zmianie najwcześniej w roku 2027, gdy zlecona zostanie aktualizacja opłaty rocznej. Wziąć jednak pod uwagę należy również, że może nastąpić minimalne zmniejszenie wpływów w związku z przekształceniem użytkowania wieczystego we własność.

Tabela nr 7. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2026 - 2028

	Wysokość opłat obowiązujących w okresie tworzenia planu	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Prognoza poziomu wpływów (zł)	59.831,51	30.995,88	47.000,00 zł	47.000,00 zł

Tabela nr 8. Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2026-2028

	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Plany aktualizacji opłat	Nie	Tak	Nie

9. Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu

Zgodnie z art. 83 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość zostaje oddana w trwały zarząd (wysokość stawek od 0,1% do 1% wartości nieruchomości). Z kolei zgodnie z art. 84 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami istnieje możliwość udzielenia bonifikaty na określone cele, na które nieruchomość została oddana w trwały zarząd. Ponadto zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 października 2017r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 439 z późn. zm.) m.in. placówki wychowania przedszkolnego oraz szkoły zwolnione są m. in. z opłat z tytułu trwałego zarządu.

W związku z powyższym wszystkie decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu, które posiada Gmina Borne Sulinowo zwolnione są z opłaty z tytułu trwałego zarządu. Dlatego też odnosząc się do kwestii oszacowania wpływów z opłat trwałego zarządu jak i ich aktualizacji jest niemożliwe tym bardziej, iż w latach 2026-2028 nie planuje się oddania w trwały zarząd nieruchomości na inny cel.

10. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

W ramach programu zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu przewiduje się między innymi czynności związane z zapewnieniem wyceny nieruchomości zasobu, systematycznym przeprowadzaniem oględzin nieruchomości zasobu celem określenia ich stanu, zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, bieżącym naliczaniem opłat za udostępnianie nieruchomości zasobu wraz z przeprowadzaniem windykacji należności z tego tytułu w przypadku niedotrzymania warunków umów przez podmioty korzystające z nieruchomości. Przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych w zakresie spraw związanych z stwierdzeniem nabycia spadku, przerywanie biegu zasiedzenia nieruchomości stanowiących własność Gminy, komunalizacja nieruchomości Skarbu Państwa itp.

Przewiduje się sprzedaż nieruchomości z zasobu, które są zbędne do realizacji zadań własnych gminy oraz tych, których stan techniczny wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych. Dodatkowo przewiduje się zagospodarowanie nieruchomości poprzez kontynuację zawartych i obowiązujących umów dzierżawy, najmu lub użyczenia, a także zawieranie nowych.

Planuje się również pozyskanie nieruchomości do zasobu gminy w ramach zamiany i odpłatnego nabycia.

Realizacja w/w planów wykonywana będzie w ramach dostępnych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na w poszczególne lata, a także w oparciu o planowane do realizacji inwestycje gminne.

Decyzje, co do sposobu gospodarowania nieruchomościami zasobu Gminy Borne Sulinowo podejmowane są na bieżąco przez Burmistrza Bornego Sulinowa oraz Radę Miejską Bornego Sulinowa w ramach posiadanych przez te podmioty kompetencji z uwzględnieniem bieżących potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych.

Przy podejmowaniu decyzji będą uwzględniane obowiązujące na terenie gminy Borne Sulinowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące przepisy prawa, decyzje administracyjne oraz w perspektywie plan ogólny.

Niniejszy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem i może ulec zmianie.