

ZARZĄDZENIE NR 0050.9.2026
BURMISTRZA ŁĄDKA ZDROJU

z dnia 21 stycznia 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój na lata
2026-2028**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój na lata 2026-2028 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Mienia i Ochrony Środowiska.

§ 3. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. Burmistrza

**Zastępca Burmistrza Łądko-
Zdroju Kazimierz Szkudlarek**

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY ŁĄDEK-ZDRÓJ NA LATA 2026 - 2028

I. Podstawy na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój oraz podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój gospodaruje Burmistrz Łądek-Zdroju.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości;
- wycenie;
- sporządzaniu planów wykorzystywania zasobu;
- zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu;
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości;
- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój oraz o wpis w księgach wieczystych.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawę prawną sporządzenia Planu Wykorzystywania Zasobu Nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój na lata 2026-2028 stanowi art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i ma on w szczególności zawierać:

1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

c) wpływów osiąganych 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 nieruchomości.

3) program zagospodarowania nieruchomościami zasobu.

Plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój na lata 2026-2028 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem Gminnym zasobem nieruchomości, natomiast rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład zasobu są podejmowane indywidualnie, w ramach zapewnianych corocznie środków budżetowych.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój oddanych w użytkowanie wieczyste.

1. Ogólna powierzchnia gruntów ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków na dzień 31 grudnia 2025 r. stanowiących własność Gminy Łądek-Zdrój:

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia w ha	Ogólna liczba działek
1.	Łądek-Zdrój	989,5919	1100
2.	Trzebieszowice	76,6000	263
3.	Radochów	74,3624	148
4.	Konradów	293,2771	187
5.	Kąty Bystrzyckie	49,9250	79
6.	Skrzynka	33,8988	90
7.	Orłowiec	11,6548	50
8.	Wójtówka	16,9248	32
9.	Stójków	44,2703	85
10.	Lutynia	33,0048	82
11.	Wrzosówka	26,6161	51
Razem:		1650,1260	2167

Gminny zasób nieruchomości na koniec grudnia 2025 r. obejmował tereny o łącznej powierzchni **1650,1260 ha**, z tego:

a) przekazane w trwałe zarząd: **4,5015 ha** (7 działek)

b) będące przedmiotem dzierżawy: **324,5870 ha**

c) będące w wieczystym użytkowaniu gminy: **1,6879 ha** (6 działek).

Gmina Łądek-Zdrój jest właścicielem **36** budynków mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 8 697,98 m², a w nich:

- **178** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8000,10 m²,
- **17** lokali użytkowych o łącznej powierzchni 595,58 m².

Ponadto Gmina Łądek-Zdrój jest współwłaścicielem **58** budynków mieszkalnych, a w nich właścicielem:

- **104** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3941,53 m²,
- **18** lokali użytkowych o łącznej powierzchni 817,01 m².

2. Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Łądek-Zdrój oddanych w użytkowanie wieczyste tj. wyłączonych z gminnego zasobu nieruchomości wynosi **4,8697 ha (142 działki).**

Wydział Mienia i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój prowadzi:

- 1)** ewidencję zasobu nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój przy wykorzystaniu systemu – Samorządowa Platforma Danych Przestrzennych firmy GIAP sp. z o.o., który bazuje na platformie QGIS, która uwzględnia oznaczenie nieruchomości według: numeru obrębu, numeru arkusza mapy, numeru działki, księgi wieczystej oraz określa położenie, powierzchnię, rodzaj użytków, informację o budynkach i wskazuje podmioty władające nieruchomościami, przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 2)** ewidencję użytkowników wieczystych przy wykorzystaniu Systemu Naliczania Opłat za Użytkowanie Wieczyste Gruntów EGW+ (oprogramowanie RADIX), w którym to systemie przechowywane są dane użytkowników wieczystych i ich karty, które można przeglądać i modyfikować.

III. Prognoza

a) udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2026 – 2028

Udostępnianie nieruchomości z zasobu

Dochody ze sprzedaży mienia w poszczególnych latach		
2026 r.	2027 r.	2028 r.
3 600 000,00 zł	3 600 000,00 zł	3 600 000,00 zł

Dochód w 2026 r., 2027 r. i 2028 r. został określony w uchwale Nr XII/60/2024 Rady Miejskiej Łądek-Zdroju z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przyjęcia wieloletniej prognozy finansowej Gminy Łądek-Zdrój oraz w uchwale Nr XXVI/147/2025 z dnia 30 października 2025 r. w sprawie zmiany wieloletniej prognozy finansowej Gminy Łądek-Zdrój.

Gmina Łądek-Zdrój posiada w swoim zasobie obszary, które w latach 2026-2028 przewidziane są do udostępnienia zarówno poprzez ich zbycie jak i wydzierżawienie, użyczenie, oddanie w trwałe zarząd oraz obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Z gminnego zasobu nieruchomości zbywaniu podlegają nieruchomości zgodnie z ich funkcją ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które są zbędne do realizacji zadań własnych gminy.

Wyłączeniu z obrotu podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności nieruchomości przewidziane pod obszary użyteczności publicznej, nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, nieruchomości przeznaczone pod urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty im towarzyszące, także tereny komunikacji.

1. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Łądek-Zdrój odbywa się na zasadach określonych w rozdziale III ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest prowadzona na bieżąco.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

W latach 2026 – 2028 planuje się zbyć w drodze przetargów niżej wymienione:

- nieruchomości rolne

Położenie	Numer działki	Powierzchnia w ha
Konradów	269/4	2,1600
Konradów	269/6	2,2200
Konradów	269/9	23,5000
Konradów	292/3	0,7500
Konradów	293	0,3800
Konradów	297/13	37,5457
Radochów	13 (AM-2)	0,8600
Radochów	468 (AM-2)	4,1300
Trzebieszowice	805 (AM-5)	0,6000

W związku ze zmianą przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1653), sprzedaż nieruchomości rolnych jest uzależniona od zainteresowania rolników indywidualnych ich nabyciem. W przypadku dużego zainteresowania zakupem nieruchomości rolnych, po wygaśnięciu umów dzierżaw, nieruchomości te sukcesywnie będą przeznaczane do sprzedaży.

- nieruchomości przeznaczone pod zabudowę:

Położenie	Numer działki	Powierzchnia w ha
Kąty Bystrzyckie	24	2,7000
Stójków	241	0,2111
Stójków	245	0,1703
Stójków	246	0,1228
Skrzynka	177/11	0,1324
Skrzynka	177/13	0,1113
Skrzynka	177/9	0,2400
Skrzynka	177/7	0,6900

Skrzynka	177/6	0,3800
Wrzosówka	54/54	14,7613
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	143/6	0,5717
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	118/2	0,9658
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	454	0,5769
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	25/46	0,0311
Lądek-Zdrój, obręb Nowy Zdrój	369/2	0,1151
Lądek-Zdrój, obręb Nowy Zdrój	369/3	0,1172
Lądek-Zdrój, obręb Nowy Zdrój	369/4	0,1232
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	455/7	0,1099
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	455/12	0,0029
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	383/3	0,1267
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	408/8	0,3103
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	408/9	0,0353
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	408/15	0,1127
Lądek-Zdrój, obręb Stary Zdrój	408/16	0,1516

- wolne samodzielne lokale mieszkalne i niemieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej:

- 1) lokal mieszkalny nr 8 przy ul. T. Kościuszki 36 w Łądku-Zdroju o powierzchni 48,78 m²,
- 2) lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Słodowej 37 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 34,70 m²,
- 3) lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Słodowej 37 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 33,80 m²,
- 4) lokal mieszkalny nr 9 w Trzebieszowicach 42, o powierzchni 40,66 m²,
- 5) lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Kłodzkiej 29A w Łądku-Zdroju, o powierzchni 30,52 m²,
- 6) lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Józefa Bema 7 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 29,60 m²,
- 7) lokal mieszkalny nr 9 przy ul. T. Kościuszki 62-64 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 18,69 m²,
- 8) lokal mieszkalny nr 6 przy ul. T. Kościuszki 1 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 28,77 m²,
- 9) lokal mieszkalny nr 13 przy ul. Kościuszki 34 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 7,20 m²,
- 10) lokal mieszkalny nr 1 przy ul. T. Kościuszki 52 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 32,66 m²,
- 11) lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Słodowej 11 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 16,13 m²,
- 12) lokal mieszkalny nr 1 przy ul. Słodowej 39 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 54,94 m²,
- 13) lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Krótkiej 1 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 51,65 m²,
- 14) lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Kłodzkiej 22 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 18,49 m²,
- 15) lokal mieszkalny nr 6 przy ul. T. Kościuszki 66 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 44,10 m²,
- 16) lokal mieszkalny nr 7 przy ul. T. Kościuszki 66 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 25,17 m²,
- 17) lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Wiejskiej 2 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 29,36 m²,
- 18) lokal niemieszkalny przy ul. Słodowej 6 w Łądku-Zdroju, o powierzchni 41,80 m².

W trybie bezprzetargowym będzie prowadzona sprzedaż:

- gruntów na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, jeżeli nie mogą być one zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- gruntów na rzecz Skarbu Państwa,
- gruntów na rzecz ich użytkowników wieczystych,
- lokali użytkowych na rzecz ich najemców lub dzierżawców;

- lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców;
- udziałów w nieruchomościach na rzecz innych współwłaścicieli tych nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującym w chwili obecnej prawem miejscowym tj. uchwałą nr XIV/83/11 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 września 2011 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój wraz ze zmianami można uzyskać 98% bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w których nie były wykonywane po 2005 r. kompleksowe remonty obejmujące wymianę stolarki okiennej, drzwiowej, wymianę dachu, renowację tynków zewnętrznych. W budynkach, gdzie taki remont został wykonany wykupujący najemca może uzyskać 95% bonifikaty od ceny lokalu. Natomiast w przypadku lokali mieszkalnych w których Gmina Łądek-Zdrój wykonała remont o wartości przekraczającej 75 000,00 zł brutto, wysokość bonifikaty przy sprzedaży wynosi 60%. Zgodnie z zapisem w uchwale nr XVIII/95/2025 Rady Miejskiej Łądku-Zdroju z dnia 24 września 2025 r. o zmianie uchwały w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój, wnioski o wykup lokali mieszkalnych na podanych powyżej warunkach można składać do 31 grudnia 2027 r.

Wzrost dochodów Gminy ze sprzedaży mienia zależeć będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargów oraz wzrostu cen nieruchomości, a także sytuacji społeczno – gospodarczej kraju i gminy. Planuje się utrzymanie dochodów na podobnym poziomie. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych, a w szczególności obiekty użyteczności publicznej.

2. W trybie zamiany planuje się zbycie prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Łądek-Zdrój, oznaczonej geodezyjnym numerem działki 142/4, obręb Stare Miasto oraz po dokonaniu czynności geodezyjnych planuje się zbycie prawa własności nieruchomości gruntowych, oznaczonych geodezyjnymi numerami działek nr 342 oraz 22/2, obręb Konradów.

3. W latach 2026 - 2028 w ramach składanych wniosków przez użytkowników wieczystych będą realizowane na ich rzecz sprzedaże nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami na cele niemieszkalne.

4. W dniu 01 stycznia 2019 roku z mocy prawa **prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe** przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi **zaświadczenie potwierdzające przekształcenie**, które wydawane jest z urzędu **nie później niż w terminie 12 miesięcy** od dnia przekształcenia tj. 1 stycznia 2019 roku lub na wniosek właściciela.

5. Planuje się przedłużanie umów dzierżawy dotychczasowym dzierżawcom oraz przewiduje się oddawanie wolnych nieruchomości do dzierżawy w trybie przetargu na okres do 3 lat, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

6. Gmina Łądek-Zdrój udostępnia nieruchomości stanowiące zasób mienia komunalnego w celu umieszczenia na nich urządzeń infrastruktury technicznej w celu budowy m.in. przewodów wodociągowych, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, przyłączy wody, sieci gazowych, sieci elektroenergetycznych wraz z przyłączami. W związku z udostępnianiem

nieruchomości komunalnych naliczana jest opłata zgodnie z Zarządzeniem nr 0050.10.2018 Burmistrza Łądka-Zdroju z dnia 15 stycznia 2018 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za obciążanie nieruchomości gruntowych nie będących drogami zarządzanymi przez Burmistrza Łądka-Zdroju, a stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój, poprzez umieszczenie na nich urządzeń infrastruktury technicznej. Udostępnienie nieruchomości w/w celu w latach 2026-2028 będzie się odbywać w ramach składanych wniosków.

7. Obciążanie nieruchomości zasobu ograniczonymi prawami rzeczowymi jak służebność odbywa się głównie w celu zapewnienia możliwości realizacji przyłączeń nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami gminnymi wchodzącymi w skład zasobu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz dostępu do dróg publicznych w przypadku braku możliwości bezpośredniego zapewnienia takiego dostępu. Udostępnianie nieruchomości z zasobu gminnego celem obciążenia ich służebnościami odbywać się będzie w zależności od występującego zapotrzebowania na tego typu rozwiązania.

Nabywanie nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Łądek-Zdrój w latach 2026 – 2028 następować będzie:

- w drodze zakupu, zamiany, darowizny,
- w drodze komunalizacji mienia Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r., Nr 32, poz. 191 ze zm.),
- na podstawie decyzji administracyjnych,
- w wyniku działalności inwestycyjnych służących realizacji zadań własnych gminy,
- na podstawie innych czynności prawnych (np. zasiedzenie, prawo pierwokupu).

W roku 2026 - 2028 w związku z realizacją przez Gminę Łądek-Zdrój projektu pn. „Budowa sieci wodno-kanalizacyjnej we wsi Trzebieszowice z tranzytem do Ołdrzychowic Kłodzkich” planuje się nabycie w drodze zakupu od osób fizycznych części niżej wymienionych działek: 87 obręb Trzebieszowice, 204 obręb Trzebieszowice, 249 obręb Trzebieszowice, 300/4 obręb Trzebieszowice, 527 obręb Trzebieszowice, 60 obręb Konradów, oraz w drodze zamiany działki nr: 344/2 obręb Konradów, 370/3 obręb Konradów, 370/5 obręb Konradów.

W związku z występującymi przypadkami zajęcia przez drogi gminne gruntów prywatnych, co okazuje się przy czynnościach geodezyjnych ustalenia granic działek, planuje się w latach 2026-2028 w razie wystąpienia takich sytuacji nabywanie w skład mienia komunalnego części gruntów zajętych pod drogi gminne.

Ponadto, przejmowane będą z mocy prawa grunty przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów geodezyjnych nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli zgodnie z art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Kłodzku oraz Wydział Mienia i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój,

regulacji stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa przewidzianych do przekazania Gminie, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać.

Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, będzie to uzależnione od czasu trwania postępowań oraz od możliwości przeznaczenia odpowiednich środków z budżetu Gminy na nabycie.

Do gminnego zasobu nieruchomości nabywane będą nieruchomości niezbędne do zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej oraz służące realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków finansowych zaplanowanych w budżetach na lata 2026, 2027 i 2028.

c) wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2026 – 2028

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości uzależnione są od przyznanych środków w budżecie Gminy na poszczególne lata objęte prognozą, a także od wielkości kosztów zewnętrznych związanych z tym udostępnieniem (np. koszty podziału nieruchomości, wycen nieruchomości, inwentaryzacji budynków, ogłoszeń prasowych). Nie mniej można założyć że prognozowane wydatki będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie.

Szacowane wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości gminnych

2026 r.	2027 r.	2028 r.
130 000,00 zł	140 000,00 zł	150 000,00 zł

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości zostaną przeznaczona m.in. na:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- sporządzanie inwentaryzacji pomiarowej budynków komunalnych,
- regulację stanów prawnych nieruchomości, w tym zakładanie ksiąg wieczystych,
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych,
- sporządzanie zaświadczeń o charakterystyce energetycznej budynków,
- ogłoszenia prasowe.

d) wpływy osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu

1. Planuje się uzyskać wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym:

Dochody w poszczególnych latach		
2026 r.	2027 r.	2028 r.
130 000,00 zł	130 000,00 zł	130 000,00 zł

2. W latach 2026-2028 nie przewiduje się wpływów osiąganych z tytułu trwałego zarządu, ponieważ Burmistrz Łądko-Zdroju na podstawie przepisów uchwały nr XIV/83/11 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 września 2011 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój ze zmianami w przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej, nieposiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, udziela bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości do 100%.

3. W związku z **ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 6)** z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Z tytułu *przekształcenia* nowi właściciele gruntu (wcześniej użytkownik wieczysty) wnoszą na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłaty przez okres 20 lat licząc od 01 stycznia 2019 r. lub opłaty jednorazowe stanowiące iloczyn wysokości obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych. Kwota wpływu będzie uzależniona od intensywności procesu uiszczania opłat jednorazowych opłat przekształceniowych.

e) aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Łądek-Zdrój oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy

1. Aktualizacje opłat w przypadku nieruchomości zabudowanych na cele inne niż mieszkaniowe z tytułu użytkowania wieczystego będą przeprowadzane zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – nie częściej niż raz na 3 lata. W latach 2026 – 2028 w przypadku wzrostu wartości nieruchomości zostaną przeprowadzone kolejne aktualizacje opłat.

2. W latach 2026 – 2028 nie przewiduje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy, gdyż opłata ta nie jest naliczana.

IV. Program zagospodarowania nieruchomości

Burmistrz Łądko-Zdroju gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

W ramach programu zagospodarowania nieruchomości zasobu, Burmistrz Łądko-Zdroju przewiduje, że udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w użytkowanie, najem i dzierżawę oraz w trwały zarząd, ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych. Podstawowym trybem sprzedaży nieruchomości jest sprzedaż w drodze przetargu oraz sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Dodatkowo przewiduje się również zagospodarowanie nieruchomości zasobu, nieprzewidzianych do zbycia, poprzez kontynuację zawartych i obowiązujących już umów dzierżawy, najmu lub użyczenia, a także poprzez zawieranie nowych umów najmu, dzierżawy i użyczenia bądź ustanawiania służebności zarówno gruntowych jak i przesyłu.

Przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o nabycie prawa własności nieruchomości w drodze komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej.

Planuje się również pozyskiwanie nieruchomości do zasobu gminy. Realizacja tych planów będzie wykonywana w ramach dostępnych środków finansowych zaplanowanych do wykorzystania w budżecie w poszczególnych latach, a także w oparciu o przeprowadzane i przewidziane inwestycje gminne.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami samorządowymi oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na rok 2026, 2027 i 2028, a także zobowiązującymi w latach 2026-2028 aktami prawa lokalnego.

Burmistrz Łądko-Zdroju wyznacza nieruchomości do rozdysponowania kierując się prognozą oraz uchwałami budżetowymi na dany rok.