Załącznik nr 1 do zarządzenia Nr 1049/2024/P

PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

z dnia 18.12.2024 r.

**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości
Miasta Poznania na lata 2025-2027**

**1. Podstawa prawna:** art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).

**2.** **Zestawienia nieruchomości**

Zestawienia nieruchomości zamieszczono w załącznikach nr 2-5 (stan na
19 listopada 2024 r.):

1. **załącznik nr 2** zawiera zestawienie działek Miasta Poznania położonych
w Poznaniu, nieoddanych w użytkowanie wieczyste,
2. **załącznik nr 3** zawiera zestawienie działek Skarbu Państwa położonych
w Poznaniu, których użytkownikiem wieczystym jest Miasto Poznań,
3. **załącznik nr 4** zawierazestawienie działek Miasta Poznania położonych
w Poznaniu, oddanych w użytkowanie wieczyste,
4. **załącznik nr 5** zawiera zestawienie nieruchomości zasobu Miasta Poznania położonych poza Poznaniem.

Łączna powierzchnia działek zasobu Miasta Poznania położonych w Poznaniu wg stanu na 19 listopada 2024 r. wynosi **8593,04 ha**, w tym:

1. będących własnością Miasta Poznania, nieoddanych w użytkowanie wieczyste: 8548,33 ha,
2. będących własnością Skarbu Państwa, których użytkownikiem wieczystym jest Miasto Poznań: 44,71 ha,

Łączna powierzchnia działek będących własnością Miasta Poznania, oddanych
w użytkowanie wieczyste wynosi 1089,35 ha.

Sposób użytkowania wskazano w zestawieniach poprzez podanie symboli użytków zgodnie z § 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219). Zaliczanie gruntów do poszczególnych użytków gruntowych określa załącznik nr 1 do rozporządzenia, zawierający cechy opisujące sposoby użytkowania.

**3. Prognozy**

1. prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Sposób udostępniania**  | **2025** | **2026** | **2027** |
| **Powierzchnia i liczba nieruchomości** |
| **1.** | **Oddanie w użytkowanie wieczyste** | 6 ha 13 działek | 1,5 ha7 działek | 1 ha5 działek |
| **2.** | **Oddanie w trwały zarząd**  | 5 ha50 działek | 5 ha50 działek | 5 ha50 działek |
| **3.** | **Oddanie w dzierżawę lub użyczenie**  | 5,5 ha115 działek | 4,8 ha125 działek | 5,2 ha130 działek |
| **4.** | **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności)** | 600 m230 działek | 1000 m250 działek | 300 m215 działek  |
| **5.** | **Sprzedaż nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym na rzecz jej użytkownika wieczystego** | 15 działek | 15 działek | 15 działek |
| **6.** | **Ustanowienie służebności**  | 47 ha110 działek | 47 ha110 działek | 47 ha110 działek |
| **7.** | **Sprzedaż nieruchomości – grunty (tryb przetargowy)** | 6,06 ha70 działek | 6 ha70 działek | 6 ha70 działek |
| **8.** | **Sprzedaż nieruchomości – grunty (tryb bezprzetargowy)** | 1,5 ha50 działek | 1,5 ha50 działek | 1,5 ha50 działek |
| **9.** | **Sprzedaż nieruchomości – lokale (tryb przetargowy)** | 139,8 m21 lokal | 100 m22 lokale | 100 m22 lokale |
| **10.** | **Sprzedaż nieruchomości – lokale (tryb bezprzetargowy)** | 5000 m2100 lokali | 5000 m2100 lokali | 5000 m2100 lokali |
| **11.** | **Powierzenie miejskim jednostkom organizacyjnym** | 5 ha150 działek  | 5 ha150 działek  | 5 ha150 działek  |
| **12.** | **Przekazanie radom osiedli do korzystania**  | 0,8 ha2 działki | 0,5 ha2 działki | 0,5 ha1 działka |
| **13.** | **Ustanowienie prawa użytkowania**  | 0,6 ha2 działki | 0,6 ha2 działki | 0,6 ha2 działki |

1. prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu Miasta Poznania:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Tryb nabycia nieruchomości**  | **2025** | **2026** | **2027** |
| **Liczba działek** | **Powierzch-****nia (ha)** | **Liczba działek** | **Powierzch-****nia (ha)** | **Liczba działek** | **Powierzch-****nia (ha)** |
| **1.** | **Tryb umowy kupna/ sprzedaży** **(w tym pierwokupy i zamiany)**  | 14 | 5,6 | 11 | 5,6 | 6 | 4,4 |
| **2.** | **Komunalizacja/ powiatyzacja**  | 80 | 10 | 80 | 10 | 80 | 10 |
| **3.** | **Zapisy, spadki, zasiedzenie, uzgodnienie treści KW**  | 5 | 1 | 3 | 0,5 | 3 | 0,5 |

1. prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Miasta Poznania:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Rok** | **Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości (zł)** | **Poziom wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu (zł)** |
| **1.** | 2025 | 1 234 300  | 77 950 |
| **2.** | 2026 | 1 187 620 | 77 950 |
| **3.** | 2027 | 1 194 870 | 78 000 |

1. prognoza dotycząca wpływów z gospodarowania zasobem:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Tytuł wpływu**  | **2025** | **2026** | **2027** |
| **(zł)** | **(zł)** | **(zł)** |
| **1.** | **Użytkowanie wieczyste** | **opłata roczna** | 22 000 000  | 21 750 000  | 21 500 000  |
| **2.** | **Trwały zarząd** | **opłata roczna** | 2 300 000 | 2 300 000 | 2 300 000 |
| **3.** | **Najem lub dzierżawy** | 17 500 000 | 17 536 000 | 17 542 300 |
| **4.** | **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności** | 300 000 | 300 000 | 200 000 |
| **5.** | **Sprzedaż nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego** | 200 000 | 500 000 | 500 000 |
| **6.** | **Sprzedaż nieruchomości w trybie przetargowym (w tym lokale mieszkalne i użytkowe) oraz w trybie bezprzetargowym (w tym maski budowlane, zniesienie współwłasności)** | 49 900 000 | 49 900 000 | 49 900 000 |
| **7.** | **Służebności gruntowe**  | 2 200 000 | 2 450 000  | 2 700 000 |

1. prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Rok** | **Użytkowanie wieczyste**  | **Trwały zarząd** |
| Powierzchnia(ha) | Liczba nieruchomości (szt.) | Powierzchnia(ha) | Liczba nieruchomości(szt.) |
| **1.** | 2025 | \* | 100 | 0 | 0 |
| **2.** | 2026 | \* | 100 | 0 | 0 |
| **3.** | 2027 | \* | 100 | 0 | 0 |

|  |
| --- |
| **\***Szacuje się aktualizowanie rocznie ok. 100 nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym. Ze względu na trwający proces przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności trudno jednoznacznie ocenić, jakie działki pozostaną w użytkowaniu wieczystym i będą podlegały aktualizacji. |
|
|
|
|

 **4. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

1. Zakłada się kontynuację procedur związanych z uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Według stanu na 4 października 2024 r. w latach 2022-2024 w Poznaniu uchwalono 34 plany dla terenów o łącznej powierzchni 633,5 ha oraz przystąpiono do opracowania 18 planów dla terenów o łącznej powierzchni 966,6 ha. Powierzchnię, liczbę i udział w ogólnej powierzchni miasta planów uchwalonych i będących w opracowaniu przedstawiono w tabeli:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego** | **Powierzchnia (ha)** | **Udział w powierzchni miasta** | **Liczba planów** |
| **1.** | **Obowiązujące** | 14 012,5 | 53,50% | 316 |
| **2.**  | **Uchwalone** oczekujące na wejście w życie | 0,4 | 0 | 2 |
| **3.**  | **W opracowaniu**w tym na terenach objętych planami obowiązującymi | 6349,6897,1 | 24,24%3,42% | 12942 |
| **4.**  | **Razem plany w opracowaniu i uchwalone** | 19 465,4 | 74,32% | 447 |

W celu jak najlepszej realizacji zadań własnych gminy, w szczególności tych związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, przewiduje się wywołanie i uchwalenie kolejnych planów miejscowych.

1. Dla wybranych nieruchomości nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przewiduje się możliwość ustalenia warunków zabudowy
i zagospodarowania terenu w drodze decyzji administracyjnych.
2. Kontynuacja realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami, w tym dalsza regulacja stanów prawnych nieruchomości oraz działanie w zakresie prowadzonych postępowań o ustanowienie prawa trwałego zarządu na rzecz miejskich jednostek organizacyjnych.
3. W ramach programu zagospodarowania nieruchomości zasobu planuje się rozwijanie
i doskonalenie systemu informatycznego wspomagającego gospodarowanie nieruchomościami Miasta Poznania.
4. Przewiduje się realizację zadań inwestycyjnych zgodnie z zapisami Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Poznania oraz z budżetem Miasta Poznania na 2025 r.