
Burmistrz Mielna

***Ocena gospodarki zasobem nieruchomości
gruntowych, sprzedaż, dzierżawa za 2024 r.***

Mielno, wrzesień 2025

Gminny zasób nieruchomości jest podstawowym składnikiem mienia gminnego, w skład którego zalicza się nieruchomości co do których przysługuje gminie prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniami wynikającymi z innych ustaw, mienie stanowiące własność gminy może być przedmiotem:

- sprzedaży, zamiany, oddania w użytkowanie wieczyste, darowizny, wnoszenia aportem do spółki;
- obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- umów najmu, dzierżaw bądź użyczenia;
- oddawania gruntów w trwały zarząd bądź użytkowanie.

Stan gruntów stanowiących zasób gminny

Na dzień 31.12.2024 r. Gmina Mielno była właścicielem 184 ha gruntów położonych w granicach administracyjnych Gminy Mielno i Miasta Mielno oraz 6 ha gruntów położonych w granicach Gminy Będzino. W skład tych gruntów wchodzi:

- grunty gminnego zasobu nieruchomości – 184 ha;
- drogi gminne – 112 ha;
- grunty w użytkowaniu wieczystym – 0,0509 ha.

GMINA MIELNO

Lp	Nr działki	W tym													Powierzchnia działki ogółem ha	
		Grunty orne ha	Łąki i pastwiska ha	Br grunty rolne zabudowane ha	Grunty pod rowami ha	Lasy ha	Grunty zadrzew. i zakrzew. ha	Inne tereny zabudowane ha	Grunty zurbanizow. niezabud. ha	Tereny rekreacyjno- wypoczyn. ha	Grunty przeznaczone pod budowę dróg	Drogi ha	Użytki kopalne ha	Tereny różne ha		Neużytki ha
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1	Chłopy	0,2815	0,0994	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2819	0,0527	0,0000	0,1493	4,3582	0,1802	0,0000	0,0000	5,4032
2	Gąski	5,2175	0,1610	0,0000	0,2449	0,4500	0,8918	0,5707	0,4580	1,4515	6,1089	20,6468	0,0000	0,0000	0,6700	36,8711
3	Mielno	1,7078	0,6335	0,0000	0,0200	0,0000	0,0000	0,3481	0,0361	0,1796	0,4520	13,0442	0,0000	0,0000	0,0517	16,4730
4	Mielno	6,5616	5,6951	0,0000	2,7273	3,1749	1,9680	5,1097	15,0753	5,2717	0,8163	42,2410	0,0000	0,4573	3,4768	92,5750
5	Sarbinowo	1,8420	0,8197	0,0042	1,8468	0,0373	0,0953	0,1584	0,0405	0,1423	0,3865	32,0391	0,0000	0,0000	0,0000	37,4121
Ogółem:		15,6104	7,4087	0,0042	4,8390	3,6622	2,9551	6,4688	15,6626	7,0451	7,9130	112,3293	0,1802	0,4573	4,1985	188,7344

Grunty oddane w dzierżawę 2024 r.

Grunty przeznaczone do **dzierżawy sezonowej** są co roku wydierżawiane w drodze ogólnodostępnych ustnych przetargów nieograniczonych organizowanych przez Gminę Mielno. W ubiegłym roku z tytułu dzierżaw sezonowych do budżetu gminy wpłynęło łącznie **80.590,00 zł.**

Na **dzierżawę wieloletnią** w 2024 r. zawarto 30 umów ustalając z tego tytułu czynsz dzierżawny w wysokości **170.834,00 zł za rok.**

Sprzedaż gruntów w 2024 r.

W drodze bezprzetargowej w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (na poprawę warunków zagospodarowania przyległych nieruchomości) sprzedano 2 działki o łącznej powierzchni 0,0441 ha za kwotę **171.262,00 zł netto.**

Został też sprzedany lokal mieszkalny w drodze przetargu nieograniczonego za kwotę **232.000,00 zł.**

Nabycie nieruchomości w 2024 r.

Lp.	Data	Cel nabycia	Lokalizacja	Działka	Powierzchnia [m2]	Forma nabycia
1.	11.12.2024	droga	Mielno	940/12	2361	Nieodpłatne przekazanie
2.	01.10.2024	Rozbudowa Centrum Przesiadkowego	Mielno	437/12	1944	Nieodpłatne przekazanie
3.	11.12.2024	droga	Mielno	940/9	120	Nieodpłatne przekazanie
4.	26.07.2024	droga	Mielno	909/4	2797	Nieodpłatne przekazanie
5.	24.09.2024	Zadania związane z ochroną środowiska - rów	Chłopy	68/1	361	Komunalizacja mienia Skarbu Państwa
6.	24.09.2024	Zadania związane z ochroną środowiska - rów	Chłopy	68/2	2799	Komunalizacja mienia Skarbu Państwa
7.	24.09.2024	Zadania związane z ochroną środowiska - rów	Chłopy	93	8528	Komunalizacja mienia Skarbu Państwa
8.	05.03.2024	droga	Sarbinowo	37/4	669	Art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami
9.	14.02.2024	droga	Sarbinowo	37/5	146	Art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami
10.	14.02.2024	droga	Sarbinowo	37/6	546	Art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami
11.	05.03.2024	droga	Sarbinowo	37/21	147	Art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami
12.	10.10.2024	droga	Sarbinowo	499/5	248	Art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami
13.	25.07.2024	droga	Mielenko	335/14	36	Art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami

Sprawy pozostałe z zakresu gospodarki nieruchomościami:

- przeprowadzono 56 postępowań z zakresu podziału nieruchomości,
- nadano 74 numery porządkowe nieruchomości,
- przygotowano procedurę dotyczącą nadania 2 nazw ulic w Gminie Mielno,
- przygotowano i przeprowadzono 15 przetargów tj. 4 na sprzedaż i 11 na dzierżawę nieruchomości gruntowych,
- nadzorowano i zlecono wykonanie prac geodezyjnych,
- złożono 6 wniosków o wpis do ksiąg wieczystych,
- ustanowiono 11 służebności przesyłu na rzecz Energa-Operator,
- wydano 12 decyzji o opłacie adiacenckiej na kwotę 59.000,00 zł.

Zestawienie dochodów z gminnego zasobu nieruchomości

Dzierżawy wieloletnie (zł)			
Wpływy z czynszu w 2022	Wpływy z czynszu w 2023	Wpływy z czynszu w 2024	Wpływy z czynszu w 2025*
1.156.516	980.745	1.182.809	1.061.567
Dzierżawy sezonowe (zł)			
Wpływy z czynszu w 2022	Wpływy z czynszu w 2023	Wpływy z czynszu w 2024	Wpływy z czynszu w 2025*
188.807	93.398	89.717	409.554

*Wpływy z czynszu w 2025r. – stan na 31.08.2025 r.

Sprzedaż (zł)			
Wpływy ze sprzedaży w 2022	Wpływy ze sprzedaży w 2023	Wpływy ze sprzedaży w 2024	Wpływy ze sprzedaży w 2025*
3.197.337	1.741.031	311.831	23.376

*Wpływy ze sprzedaży w 2025r. – stan na 31.08.2025 r.

Opłata adiacencka (zł)		
Wpływy z opłaty w 2022	Wpływy z opłaty w 2023	Wpływy z opłaty w 2024
94.000	72.800	83.000

Rok 2025 w trakcie przygotowania

Dane dotyczące roku bieżącego mają charakter poglądowy i nie stanowią podstawy przedmiotowej oceny gospodarki zasobem nieruchomości.

Podsumowanie

Gmina Mielno prowadziła racjonalną gospodarkę zasobem nieruchomości gminnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców wspólnoty i realizacją zadań publicznych.

Obserwuje się znaczny spadek zainteresowaniem zakupu nieruchomości będących w zasobie gminnym. Wynika to z gospodarczego przestoju rynku nieruchomości oraz sytuacji geopolitycznej. W aktualnym stanie gmina posiada bardzo ograniczony zasób nieruchomości przeznaczonych do zbycia w trybie przetargowym. Natomiast obserwuje się wzrost zainteresowania nabywaniem nieruchomości gminnych na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

Gospodarka gminy jest aktualnie ukierunkowana na nabywanie gruntów – ze względu na ograniczone zasoby, niezbędne jest pozyskiwanie nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne ze Skarbu Państwa – w drodze komunalizacji lub nieodpłatnego nabycia.

Podstawowym filarem dochodów uzyskiwanych z nieruchomości gminnych są dzierżawy.

Dzierżawy wieloletnie utrzymują się na zbliżonym poziomie w ujęciu kilkuletnim. W przeważającej części dotyczą one poprawy warunków zagospodarowania działek przyległych.

W przypadku dzierżaw sezonowych wysokość uzyskiwanych wpływów zależy od liczby nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy oraz atrakcyjności ich lokalizacji. Nieruchomości te są wykorzystywane głównie do prowadzenia sezonowej działalności handlowo-usługowej i zazwyczaj wydzierżawiane są w trybie nieograniczonych przetargów ustnych lub pisemnych. Forma ta wpływa na wysokość wylicytowanych stawek czynszowych, a tym samym na poziom dochodów budżetu gminy.

Dzierżawy stanowią istotne i względnie stabilne źródło dochodów, mimo pewnych wahań wynikających z sezonowości i procedur przetargowych.

BURMISTRZ

Adam Czycz



Sporządziła: Agnieszka Machała