

RADA MIEJSKA W NOWOGARDZIE



**BURMISTRZ
NOWOGARDU**

INFORMACJA

**O STANIE MIENIA KOMUNALNEGO
GMINY NOWOGARD
ZA ROK 2025**

NOWOGARD – MARZEC 2026 r.

INFORMACJA O STANIE MIENIA KOMUNALNEGO GMINY NOWOGARD za 2025 rok

I. WSTĘP

Przedkładana informacja o stanie mienia komunalnego gminy Nowogard obejmuje zestaw danych o majątku gminy Nowogard według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Układ informacji zgodny jest z zapisami art. 267 ust. 1 pkt 3 i ust 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U.2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).

Informacja zawiera:

- 1) dane o przysługujących gminie Nowogard prawach własności;
- 2) dane dotyczące:
 - innych niż własność prawach majątkowych (w tym w szczególności dane o ograniczonych prawach rzeczowych, użytkowaniu wieczystym, wierzytelnościach, udziałach w spółkach, akcjach),
 - posiadania;
- 3) dane o zmianach w stanie mienia komunalnego, w stosunku do danych wykazanych w poprzedniej edycji informacji;
- 4) dane o dochodach uzyskanych z tytułu wykonywania prawa własności i innych praw majątkowych oraz z wykonywania posiadania;
- 5) inne dane i informacje o zdarzeniach mających wpływ na stan mienia.

Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1153 z późn. zm.) mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw a więc są to m.in. nieruchomości, ruchomości, wierzytelności, środki finansowe, użytkowanie wieczyste ograniczone prawa rzeczowe oraz wszelkie inne prawa majątkowe.

Mienie komunalne służy wykonywaniu zadań nałożonych na gminę, a także stanowi gwarancję jej majątkowej odpowiedzialności, jako że za swoje zobowiązania gmina odpowiada mieniem do niej należącym. Nabycie mienia komunalnego może następować zarówno w trybie administracyjno-prawnym, jak i cywilnoprawnym. Pierwszy sposób realizowany jest przede wszystkim w drodze specyficznej procedury administracyjnej, tzw. komunalizacji, natomiast druga możliwość, wykorzystująca w szczególności instytucję umowy, opiera się głównie na kodeksie cywilnym. Kodeks cywilny daje ponadto podstawę do pomnażania majątku w drodze np. pobierania pożytków z własności czy podejmowania czynności prawnych (np. umów) w wyniku których następuje przysporzenie majątkowe.

Składniki mienia komunalnego można podzielić na kilka kategorii, z których najważniejszą stanowi prawo własności, czyli najpełniejsze prawo podmiotowe, umożliwiające korzystanie, przede wszystkim z rzeczy (ruchomych i nieruchomości), w sposób zgodny z przeznaczeniem tego prawa, np. poprzez pobieranie pożytków i innych dochodów lub rozporządzanie rzeczą, ograniczone tylko ustawami i zasadami współżycia społecznego.

Drugą kategorię stanowią inne prawa rzeczowe, takie jak użytkowanie wieczyste oraz ograniczone prawa rzeczowe, czyli prawa na rzeczy cudzej, m.in. użytkowanie, służebności gruntowe, zastaw, hipoteka. Do trzeciej grupy zalicza się prawa majątkowe względne (nieskutkujące wobec osób trzecich), wśród nich wierzytelności, uprawnieniawynikające z umów: najmu, dzierżawy, użyczenia, itp.

Dysponowanie mieniem komunalnym odbywać się może (tak jak nabywanie) na drodze administracyjno-prawnej i cywilnoprawnej; znaczenie tej pierwszej maleje. Coraz szerzej jest natomiast wykorzystywana metoda cywilnoprawna, nie tylko w przypadku zawierania klasycznych umów, np. sprzedaży, ale także w tych sferach, w których dotychczas obowiązywała procedura administracyjna.

Podstawą przyjętą do wyliczenia wartości majątku gminy Nowogard stanowi wartość ewidencyjna netto, którą zastosowano do wyliczenia wartości budynków oraz wartości środków rzeczowych. Metodę tę określa ustawa o rachunkowości. Wartość ta nie jest równoważna wartości rynkowej, która w zależności od rodzaju

oraz kształtowania się podaży i popytu może być wyższa lub niższa aniżeli wartość ewidencyjna netto.

Przy wycenianiu gruntów przyjęto średnią wartość rynkową, tj. na terenie miasta – **180 zł** za 1m², natomiast na terenie wiejskim – **48 zł** za 1 m². Wykazana wartość za 1 m² jest obiektywna i rzetelna, poparta wycenami wartości sporządzonych do zbywania działek budowlanych w trybie przetargu nieograniczonego.

II. GRUNTY

1 Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku Gmina Nowogard była właścicielem gruntów o łącznej powierzchni **1 216,9666 ha**. Według zeszłorocznego stanu, na dzień 31 grudnia 2024 roku Gmina Nowogard była właścicielem **1 215,4974 ha** gruntów tj.: tworzących gminny zasób nieruchomości, przekazanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, przekazanych w użytkowanie wieczyste.

Zmiana pomiędzy latami wynika z przeprowadzenia w roku 2025 następujących operacji związanych z gruntami:

- a) Nabyto w obrocie cywilno-prawnym - 0,00 ha
- b) Przejęto z mocy prawa (drogi w wyniku podziału) – **0,00 ha**
- c) **Przejęto na wniosek mienie Skarbu Państwa w tym komunalizacja –1,1624 ha**
- d) zbyto w drodze darowizny – **0,0258 ha**
- e) dokonano sprzedaży w prawo własności – **1,0553 ha**
- f) dokonano nabycia – **1,3655 ha**
- g) przekształcenie użytkowania wieczystego na własność - 0,0000 ha
- h) oddano w użytkowanie wieczyste - 0,0000 ha

Razem: 1 216,9666 ha

- a) sprzedaż lokali mieszkalnych - 0
- b) sprzedaż lokali użytkowych - 0
- c) sprzedaż budynków mieszkalnych - 0
- d) sprzedaż budynków gospodarczych - 0

.....

Razem 0,0000 ha

13.1.3 Struktura gruntów komunalnych na 31 grudnia 2025 roku przedstawia się następująco:

- a) grunty tworzące gminny zasób nieruchomości: 1 206,2777 ha
w tym grunty w użytkowaniu wieczystym na rzecz Skarbu Państwa 0,1144 ha
oraz grunty przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym **15,4592 ha**
- b) grunty przekazane w użytkowanie wieczyste: **10,8033 ha**

Razem powierzchnia (ogółem): 1 217,081 ha

Stosując metodę średniej wartości rynkowej gruntów, ogólna wartość gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości wynosi:

- teren miejski: **3 460 429 m² x 180 zł = 622 877 220,00 zł**

- teren wiejski: **8 709 237 m² x 48 zł = 418 043 376,00 zł**

Ogółem 1 040 920 596,00 zł

Gmina Nowogard posiada prawo użytkowania wieczystego na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w Nowogardzie:

- a) działka nr 43/8, obręb 3 miasta Nowogard - udział 95/1000 części
- b) działka nr 120/11, obręb 6 miasta Nowogard
- c) działka nr 33/8, obręb 5 miasta Nowogard

Z tego tytułu Gmina uiszcza za **2025** rok roczną opłatę na rzecz Skarbu Państwa w wysokości **241,24 zł**.

Gmina Nowogard w związku z wykupieniem działek od osób fizycznych z przeznaczeniem pod budowę ścieżki spacerowo – rowerowej dookoła Jeziora Nowogardzkiego ponosi opłatę roczną w wysokości **2 724,50 zł** na rzecz Skarbu Państwa związaną z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej.

Gminie Nowogard w roku **2025** nie została przekazana w drodze darowizny żadna nieruchomość.

Gmina Nowogard w roku **2025** zakupiła od osoby prywatnej **2** nieruchomości z przeznaczeniem celu publicznego bądź na powiększenie gminnego zasobu nieruchomości.

Gminie Nowogard przysługuje służebność gruntowa dla działki nr 838/2 obręb 1 miasta Nowogard ustanowiona na działce nr 839/4 obręb 1 miasta Nowogard

13.1.4 Wpływy z wykonywania prawa własności w okresie:

1) od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku wynoszą:

- a) sprzedaż gruntów – **1 183 238,00 zł**
- b) sprzedaż użytkowania wieczystego - 0,00 zł
- c) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – **61 163,83zł**
- d) sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych - 0,00 zł
- e) sprzedaż lokali użytkowych - 0,00 zł
- f) sprzedaż garaży i budynków gospodarczych - 0,00 zł
- g) dzierżawa gruntów – **974 150,53 zł**
- h) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego – **136 626,25 zł**
- i) opłaty z tytułu opłaty adiacenckiej – **11 626,72 zł**
- j) opłaty z tytułu renty planistycznej - 0,00 zł

Razem: 2 366 805,33 zł

2) od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku wynosiły:

- a) sprzedaż gruntów – **376 537,56 zł**

- b) sprzedaż użytkowania wieczystego - 0,00 zł
- c) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – **78 600,00 zł**
- d) sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych – 0,00 zł
- e) sprzedaż lokali użytkowych – 0,00 zł
- f) sprzedaż garaży i budynków gospodarczych - 0,00 zł
- g) dzierżawa gruntów – **811 169,30 zł**
- h) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego – **146 638,83 zł**
- i) opłata z tytułu opłaty adiacenckiej – **33 164,08 zł**
- j) opłata z tytułu renty planistycznej – 0,00 zł

Ogółem 1 446 109,77 zł

Wpływy z mienia komunalnego uzyskane przez jednostki organizacyjne Gminy Nowogard:

1) W roku 2025 r. wpływy z mienia komunalnego uzyskane przez jednostki organizacyjne gminy wyniosły łącznie **2 671 946,06 zł** z tego:

- a) czynsze za lokale mieszkalne -1 900 583,91 zł
- b) czynsze za lokale użytkowe - 496 994,19 zł
- c) czynsze z użytkowania obiektów oświatowych - 197 760,03 zł
- d) czynsze z użytkowania obiektów kultury - 70 817,75 zł
- **MBP – 3460,00 zł**
- **NDK - 67 357,75 zł**
- e) czynsze z dzierżawy miejsc targowych - 5 790,18 zł

W roku 2024 r. wpływy z mienia komunalnego uzyskane przez jednostki organizacyjne gminy wyniosły łącznie **2 142 381,58 zł** z tego:

- f) czynsze za lokale mieszkalne - 1 404 505,67 zł
- g) czynsze za lokale użytkowe - 494 354,23 zł
- h) czynsze z użytkowania obiektów oświatowych - 145.863,01 zł
- i) czynsze z użytkowania obiektów kultury - 86 212,71 zł
- **MBP – 5 830,00 zł**
- **NDK - 80 382,71 zł**
- j) czynsze z dzierżawy miejsc targowych - 11 445,96 zł

Wzrost przychodów z użytkowania mienia komunalnego w roku 2025 wynikał głównie z wzrostu wpływów za czynsze z użytkowania obiektów oświatowych (+ 52 405,80 zł) oraz wzrostu dochodów czynszów za lokale mieszkalne (+496 078,24 zł).

III. BUDYNKI, BUDOWLE I RZECZOWE ŚRODKI TRWAŁE

Stosując metodę wartości ewidencyjnej netto wartość budynków, budowli rzeczowych środków trwałych oraz wyposażenia wynosi **130 018 747,00 zł**.

W kwocie tej nie ujęto wartości zbiorów w Miejskiej Bibliotece Publicznej oraz placówkach

oświatowych.

Poniżej, w ujęciu tabelarycznym przedstawiono wartość poszczególnych budynków z podziałem na sposób ich zagospodarowania:

<i>Lp.</i>	<i>Wartość netto lokali oraz wyposażenia</i>	<i>Wartość</i>
1.	Lokale mieszkalne	14 645 965,97 zł
2.	Lokale użytkowe	2 950 136,79 zł
3.	Placówki oświatowe	31 290 458,29 zł
4.	Szpital wraz wyposażeniem	18 770 100,32 zł
5.	Placówki kultury wraz z wyposażeniem	647 792,67 zł
6.	Lokale biurowe zajmowane przez urząd	752 075,94 zł
7.	Remizy strażackie	475 214,62 zł
8.	Lokal biurowy ZBK wraz z gruntem	1 148 498,86 zł
9.	Świetlice wiejskie	6 526 901,73 zł
10.	Dom harcerza	343 702,52 zł
11.	Pozostałe mienie – wodociągi, kanalizacja, wiaty, ulice, oświetlenie, sprzęt różny, itp.	56 119 813,47 zł
12.	Stadion, pawilony, płyta boiska, zjeżdźalnia, boiska, budynki gospodarcze	3 089 637,87 zł
13.	Pozostałe mienie użytkowane przez jednostki organizacyjne gminy - wyposażenie	21 693 291,84 zł
14.	Razem	130 018 747,00

W pozycji 11 tabeli ujęto:

1) Infrastruktura kanalizacyjna z oczyszczalnią ścieków:

- a) długość sieci kanalizacyjnej – 38,4 km (przybyło 1,78 km)
- b) wartość infrastruktury kanalizacyjnej – **4 774.013,65 zł**

2) Infrastruktura wodociągowa:

- a) długość sieci wodociągowej – 167,65 km (przybyło 2,44 km)
- b) wartość infrastruktury wodociągowej – **5.825.913,84 zł**

3) Oświetlenie drogowe:

- a) ilość punktów świetlnych – 1235 szt. (przybyło 65 sztuk)

Wartość infrastruktury oświetleniowej – **4 481 145,45 zł**

4) Drogi gminne:

- a) powierzchnia dróg gminnych – 27.63 ha
- b) długość dróg gminnych – 31,57 km
- c) powierzchnia dróg wewnętrznych – 467,70 ha

Wartość dróg gminnych i wewnętrznych – **31 122 796,43 zł**

5) Transport:

- a) ilość wiat przystankowych – 70 szt
- b) wartość infrastruktury – **280.281,59 zł**

6) Obiekty sportowe i rekreacyjne (plac zabaw, siłownia zewnętrzna, boiska, ścieżka wokół jeziora, obiekt dydaktyczny ZIELONA KLASA:

- 1) Wartość infrastruktury rekreacyjnej – **7 192 945,67 zł**
- 2) Napis świetlny NOWOGARD – **19.999,80 zł**
- 3) Dekoracja świąteczna fontanna świetlna – **6.725,01 zł**
- 4) Dekoracja świąteczna 3D zajęć z jajem – **1.399,84 zł**
- 5) Sieć gazowa – **354,19 zł**
- 6) Ujęcie wody na cmentarzu komunalnym w Nowogardzie – **26.467,62 zł**
- 7) Punkt czerpania wody wraz z przyłączami na cmentarzu komunalnym – **15.827,00 zł**
- 8) Ściana urnowa na cmentarzu komunalnym w Nowogardzie – **109.042,96 zł**
- 9) Szalet – targowisko – **11.380,42 zł**
- 10) Cmentarz komunalny w Nowogardzie – **12.663,53 zł**
- 11) Kaplica cmentarna – **593.799,60 zł**
- 12) Cmentarz komunalny w Olchowie – **22.310,00 zł**
- 13) Wybieg dla psów – **54.653,59 zł**
- 14) Pomost pływający przy stacji żeglarskiej KNAGA – **32.236,85 zł**
- 15) Pomost pływający przy NEPTUNIE – **51.099,41 zł**
- 16) Mury obronne w Nowogardzie – **317.302,37 zł**
- 17) Lądowisko dla helikopterów – **1 167 454,65**

Ogółem wartość majątku gminy przy zastosowaniu metody średniej wartości rynkowej do gruntów komunalnych oraz wartości ewidencyjnej netto w stosunku do środków trwałych i innych składników mienia wynosi **1 170 939 343,00 zł**. Wartość mienia komunalnego w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego (**947 039 261,85 zł**) uległa zwiększeniu o **223 900 081,15 zł**, co stanowi wzrost o **23,64%**. Wzrost wartości mienia spowodowany jest wzrostem wartości majątku gminy wskutek inwestycji oraz wzrostu średniej ceny rynkowej gruntu.

Burmistrz Nowogardu

Michał Wiatr

Nowogard, dnia 31 marca 2026 roku