

**ZARZĄDZENIE Nr 38**  
**BURMISTRZA PRZASNYSZA**

z dnia 24 kwietnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**  
**na lata 2021 – 2023**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 i 284), zarządza się co następuje:

**§1**

Przyjmuję plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasta Przasnysz, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

**§2**

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.

**§3**

Niniejsze Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.

**Zastępca Burmistrza Przasnysza**

/-/ **Łukasz Machałowski**

Załącznik do zarządzenia nr 38  
Burmistrza Miasta Przasnysza z dnia 24 kwietnia 2020 r.  
w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości  
stanowiących własność Miasta Przasnysz

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU  
NIERUCHOMOŚCI MIASTA PRZASNYSZ  
W LATACH 2021 - 2023**

## **I. Podstawa prawna gospodarowania zasobem nieruchomości.**

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystywania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Miasta Przasnysz gospodaruje burmistrz w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnianie z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości,
- wdzierżawianie, wynajmowanie, i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody rady miejskiej, zgoda rady miejskiej wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, 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 nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz wpis w księdze wieczystej,
- sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości,
- przygotowanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych,
- dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,
- wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera w szczególności:

1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,

## 2) prognozę:

- a. dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- c. wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.,
- d. dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

## 3). program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Przasnysz opracowuje się na lata 2021 – 2023.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki działania związane z gospodarowaniem mieniem Miasta. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

## **II. Mienie Gminy Miasta Przasnysz**

### 1. Zasób Gminy Miasta Przasnysz

Ogółem pow. gruntów na terenie miasta Przasnysz i Gminy Przasnysz wynosi **187,3356 ha**, w tym:

- 119,9232 ha – własność, współwłasność, grunty oddane w dzierżawę, najem, użyczenie oraz tereny zielni i park,
- 46,5301 ha – grunty oddane w użytkowanie wieczyste
- 8,1132 ha - grunty oddane w użytkowanie ogrodów działkowych
- 0,0722 ha - grunty będące w posiadaniu (nieruchomość drogowa)
- 11,9769 ha – grunty będące własnością i współwłasnością, położone w miejscowości Wyrąb Karwacki, Sierakowo, Oględa
- 0,7200 ha - grunty oddane w użytkowanie wieczyste na terenie miejscowości Mirów.

### **Budynki i lokale położone na terenie miasta Przasnysza:**

- 33 - budynki mieszkalne z przynależnymi budynkami gospodarczymi w tym:  
330 lokali mieszkalnych (197 lokali mieszkalnych oraz 133 lokale socjalne)
- 13 - budynków instytucji użyteczności publicznej – szkoły, przedszkola, żłobki, siedziba urzędu

- 8 - budynków sportowo-rekreacyjnych

- 20 - budynków w tym: usługowe, garażowe, gospodarcze, handlowe, biurowe oraz budynki kultury;

oraz lokale użytkowe i biurowe (oddane w najem, dzierżawę użyczenie).

Mieszkania komunalne przez wiele lat zbywano na rzecz dotychczasowych najemców (w latach 2014-2017 zbyto 60 lokali) jednak w roku 2019 uchwałą Rady Miejskiej zniesiono bonifikatę w związku z czym zatrzymany został proces pomniejszania zasobu mieszkaniowego miasta.

Lokale będące w zasobie mieszkaniowym miasta są na bieżąco remontowane. W ostatniej dekadzie na remonty wydatkowano z budżetu miasta kwotę ponad 1,3 mln. zł. W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowano analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali. Wynika z niej, że dwa budynki są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają podjęcia pilnych działań. Konieczne jest jednak opracowanie dokumentacji, na podstawie której będą realizowane inwestycje dotyczące obu nieruchomości.

### **III. Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Przasnysz**

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Przasnysz w latach 2021 - 2023 będzie następować poprzez:

- kupno, darowiznę, zamianę,
- komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie praw własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Miasta,
- nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- inne czynności prawne np. wykonywanie prawa pierwokupu, spadek, zasiedzenie.

Przewiduje się regulację stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i przeniesienie własności na rzecz Gminy. Trudno określić wielkość powierzchni jaka może wejść do zasobu w okresie obowiązywania planu - uzależnione jest to od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania prawa własności, jak i ilości postępowań.

Planowany jest też zakup dwóch działek zlokalizowanych przy ul. Kolejowej, co stworzyłoby warunki do rozwoju przedsiębiorczości.

Zakup gruntów, a w dalszej kolejności zmiana dokumentów planistycznych z przeznaczeniem na usługi przyczyniłaby się do rozwoju niewykorzystanego w pełni obszaru miasta, na komplementarny park usług i rekreacji.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysz wyznaczono tereny zielone o powierzchni 100 hektarów. Obecny udział powierzchni parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w powierzchni gminy wynosi 0,8% i jest trzykrotnie mniejszy niż w miastach z grupy porównawczej - o podobnej lokalizacji, wielkości i gęstości zaludnienia. Tereny zielone tworzą trzy parki i skwery. W przestrzeni miejskiej, w miarę możliwości, należy dążyć do tworzenia większej ilości terenów zielonych przyjaznych dla mieszkańców, parków skwerów oraz wysp zieleni. Można to uzyskać poprzez wykorzystanie działek miejskich lub ewentualny zakup działek i zagospodarowanie ich na zielone miejsca rekreacji.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące

realizacji zadań własnych Gminy. W latach 2021 – 2023 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

#### **IV Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Miasta Przasnysz**

##### **1. Zbywanie nieruchomości**

a) w latach 2021 – 2023 przewiduje się do zbycia nieruchomości w trybie przetargu lub trybie bezprzetargowym

<b>Lp.</b>	<b>Nr działki</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Obręb</b>	<b>Położenie</b>
1	2438	229	1	Przasnysz, ul. Iwaszkiewicza
2	2436	695	1	Przasnysz, ul. Witkiewicza
3	3206/21	81	1	Przasnysz, ul. Zygmunta Młot - Przepałkowskiego
4	275/19	616	1	Przasnysz, ul. Baranowska
5	1847/6	2	2	Przasnysz, ul. Makowska
6	1017/2	115	2	Przasnysz, ul. Marsz. J. Piłsudskiego
7	1069/1	66	2	Przasnysz, ul. Polna

b) dopuszcza się zbycie innych nieruchomości w miarę potrzeb,

c) dopuszcza się sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem).

Tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą w studium wynoszą 155 ha, jednak na koniec 2019 roku zajętych było ponad 97 hektarów. W mieście istnieją więc rezerwy terenów na ten cel. Są to jednak tereny prywatne. Systematyczna wyprzedaż majątku doprowadziła do osłabienia pozycji samorządu w zakresie kreowania polityki nieruchomości, a dalsza pasywność w tym zakresie może stanowić poważne zagrożenie dla rozwoju gospodarczego miasta. Samorząd, poza działką o powierzchni 1,46 ha po byłej targowicy zlokalizowaną w południowej części miasta, nie posiada żadnych atrakcyjnych gospodarczo nieruchomości, które mogłyby stać się ofertą dla inwestorów. Wyżej wymieniona działka ma potencjał gospodarczy, jednak dotąd nie został on wykorzystany jako atrakcyjny teren inwestycyjny. Konieczne jest opracowanie i wypromowanie nieruchomości jako oferty inwestycyjnej.

##### **2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości**

Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 r., prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, tj. budynkami jednorodzinnymi lub wielorodzinnymi, przekształciło się w prawo własności tych gruntów.

W latach następnych nie przewiduje się sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

##### **3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy Miasta Przasnysz**

Kryteria i zasady udostępniania nieruchomości zasobu Gminy Miasta Przasnysz:

1) w trwałą zarząd;

- 2) w użytkowanie;
- 3) w dzierżawę/najem;
- 4) w użyczenie, administrowanie lub zarządzanie;
- 5) w krótkoterminowe zajęcia gruntu pod budowę infrastruktury technicznej.

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2021 - 2023 to kontynuacja dotychczasowych umów dzierżaw i najmu oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

## **V. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu**

W budżecie na 2021 r. zaplanowano wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w następującej wysokości:

<b>Wydatki - cel</b>	<b>Kwota [zł]</b>
wyceny nieruchomości, inwentaryzacja budynków, podział nieruchomości	44 000,00
opłaty notarialne, sądowe	6 000,00
wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów	5 000,00
wykupy gruntów (ZriD, akty notarialne)	239 000,00
wykupy gruntów (odszkodowania, decyzje podziałowe)	373 000,00
publikacje ogłoszeń	1 000,00
opracowywanie projektów wz i cp	20 000,00
miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	50 000,00

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymywać się będą na poziomie 2020. Jednak w kolejnych latach przewiduje się również zwiększenie wydatków o wydatki związane z wypłatą odszkodowania za grunty przejmowane pod drogi publiczne. Wydatki te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Gminy Miasta Przasnysz

## **VI. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.**

### **1. Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego**

W budżecie na 2021 r. oszacowano uzyskanie dochodu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości **80 000 zł**. W kolejnych latach szacuje się spadek dochodów z uwagi na wejście w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (dotyczy zabudowy mieszkaniowej).

Ostatnia aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostały dokonane w latach:

- 2016 - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- 2013 - budynki garażowe,
- 2014 - budynki handlowo - usługowe,
- 2005 - budynki spółdzielni mieszkaniowych.

W kolejnych latach przewiduje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego (dotyczy budynków handlowo - usługowych).

## **2. Dochody z dzierżawy, najmu oraz trwałego zarządu**

Na podstawie obowiązujących w 2020 roku umów dzierżaw i najmu uzyskano dochód na poziomie 68 000 zł.

W latach 2021 – 2023 planuje się uzyskać dochód na poziomie 2020 roku i będzie on uzależniony od składania nowych wniosków o dzierżawę lub najem oraz trwały zarząd, jak i składanie wniosków o przedłużenie aktualnie obowiązujących umów.

## **3. Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości będących w zasobie Gminy Miasta Przasnysza**

W budżecie na 2021 rok zaplanowano sprzedaż kilku działek głównie na poszerzenie nieruchomości sąsiednich, będących własnością osób fizycznych. Stanowią one niewielkie pasy gruntu, niewykorzystywane przez miasto, a mogące wpłynąć na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości prywatnych.

W latach 2021-2023 planuje się sprzedaż kolejnych działek zależnie od ilości składanych wniosków. Przewiduje się również możliwość zbycia innych nieruchomości niż zaplanowane w zależności od składanych wniosków o sprzedaż, a cena będzie ustalana na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

## **VII Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

Gospodarka nieruchomościami stanowi istotną część działalności władz lokalnych, która prowadzona w sposób przemyślany w określonej perspektywie czasowej skutkuje zwiększeniem potencjału rozwojowego gminy. Struktura własnościowa i wielkościowa gruntów wpływa bowiem na atrakcyjność inwestycyjną jednostki terytorialnej.

Gmina Miasta Przasnysz gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe miasta.

Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu na lata 2021 - 2023 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżaw i najmu. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Miasta, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji gminnych inwestycji.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.