

**ZARZĄDZENIE NR 117**  
**BURMISTRZA PRZASNYSZA**

z dnia 29 grudnia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**  
**na lata 2024 – 2026**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

**§1**

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

**§2**

Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Burmistrza Przasnysza.

**§3**

Niniejsze Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.

**Burmistrz Przasnysza**

/-/ **Łukasz Chrostowski**

Załącznik do zarządzenia nr 117  
Burmistrza Przasnysza z dnia 29 grudnia 2023 r.  
w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości  
stanowiących własność Gminy Miasto Przasnysz

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU  
NIERUCHOMOŚCI MIASTA PRZASNYSZ  
W LATACH 2024 - 2026**

## **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 2024 - 2026.

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 **187,1905 ha**, w tym:

- 119,7781 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. Kontrola stanu wykazała m.in. liczne pęknięcia ścian nośnych i fundamentowych, brak wentylacji grawitacyjnej w sanitariatach oraz nawiewu powietrza do urządzeń grzewczych. Brak ocieplenia budynku powoduje wychłodzenie i wilgoć w lokalach. Ponadto fundamenty wymagają wzmocnienia. 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 2024 - 2026 będzie następowało 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.

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. Tereny zielone tworzą trzy parki i skwery.

Dnia 25 września 2023 r. Rada Miejska w Przasnyszu podjęła Uchwałę Nr LXXIII/537/2023 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysz. Potrzeba opracowania przedmiotowego Studium wynikała z nowych wyzwań rozwojowych Przasnysza, związanych zarówno z dynamicznie zmieniającą się sytuacją gospodarczą, społeczną i przestrzenną Miasta, jak i ewolucją założeń rozwojowych kraju i województwa mazowieckiego.

Dokonano symulacji maksymalnego w skali Miasta zapotrzebowania na nową zabudowę biorąc pod uwagę uwarunkowania wynikające z analizy społecznej, ekonomicznej i środowiskowej, prognozy demograficznej, możliwości finansowania. Założono również, że rozwój poszczególnych terenów funkcjonalnych będzie współzależny, tzn. rozwój danej funkcji zabudowy – np. gospodarczej, wpływać będzie na tempo i potrzeby rozwoju kolejnej

funkcji – np. mieszkaniowej, co skutkować będzie oddziaływaniem zwrotnym.

Poniższa tabela przedstawia uwarunkowania zawarte w Studium z podziałem na funkcję terenu na obszarze miasta Przasnysz:

Uwarunkowania - rodzaj zabudowy	Powierzchnia (ha)
tereny zabudowy intensywnej	171,46
tereny zabudowy ekstensywnej	200,28
tereny zabudowy ekstensywnej i zagrodowej	64,70
tereny zabudowy usług publicznych i sakralnych	15,33
tereny zabudowy usług komercyjnych	92,64
tereny kompleksu sportowego	2,93
tereny aktywności gospodarczej	64,69

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy. W latach 2024 - 2026 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 2024 - 2026 przewiduje się do zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym

Lp.	Nr działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Obręb	Położenie
1	3198/1	37	0001	ul. Z. Młot-Przepałkowskiego
2	2433/1	31	0001	ul. J. Iwaszkiewicza
3	2433/2	26	0001	ul. J. Iwaszkiewicza
4	2433/3	24	0001	ul. J. Iwaszkiewicza
5	2433/4	24	0001	ul. J. Iwaszkiewicza
6	2433/5	39	0001	ul. J. Iwaszkiewicza
7	859/2	34	0002	ul. 3 Maja
8	859/3	32	0002	ul. 3 Maja
9	1984/17	10	0002	ul. Piaski
10	1984/15	13	0002	ul. Piaski
11	1984/16	53	0002	ul. Piaski

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) lub w drodze przetargu.

W mieście istnieją rezerwy terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. 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 roku 2024 nastąpi rozwiązanie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego dotyczącej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 1564/5 o pow. 0,0638 ha.

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

Kryteria i zasady udostępniania nieruchomości zasobu Gminy Miasta Przasnysz:

- 1) w trwały 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 2024 - 2026 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 2024 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	37 200,00
opłaty notarialne, sądowe	6 000,00
wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów	2 000,00
wykupy gruntów (odszkodowania, decyzje podziałowe, ZriD, akty notarialne)	534 800,00
publikacje ogłoszeń	1 500,00
opracowywanie projektów wz i cp	28 000,00
miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	204 000,00

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 2024. 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 2023 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 2023 roku umów dzierżaw i najmu uzyskano dochód na poziomie 93 000 zł netto.

W latach 2024 - 2026 planuje się uzyskać dochód na poziomie 2023 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 2024 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 2024-2026 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 2024 - 2026 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.



Dochody Miasta sukcesywnie wzrastają, w związku z czym zwiększają się nakłady na lokalne inwestycje, w tym w wymiarze przestrzennym (m.in. budowa i modernizacja infrastruktury, obiektów i urzędzeń publicznych, uzbrajanie nowych terenów rozwojowych). W konsekwencji podnosi to atrakcyjność Miasta jako miejsca do życia lub prowadzenia działalności gospodarczej.