

Z a r z ą d z e n i e Nr 191/2020

Burmistrza Miasta Maków Mazowiecki

z dnia 24 stycznia 2020 roku

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
na lata 2020 - 2022**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65) zarządza się co następuje:

§ 1

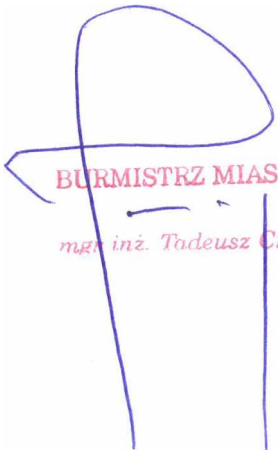
Przyjmuje plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Maków Mazowiecki na lata 2020 – 2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do zarządzenia.

§ 2

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

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


BURMISTRZ MIASTA
mgr inż. Tadeusz Ciak

Załącznik do zarządzenia
Burmistrza Miasta Maków Mazowiecki
Nr 191/2020 z dnia 26 stycznia 2020 r.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

w Mieście Maków Mazowiecki

na lata 2020 – 2022

Maków Mazowiecki, styczeń 2020

Podstawa prawna.

Obowiązek opracowania planu wykorzystania Gminnego zasobu nieruchomości wynika z postanowień art. 25 ust. 2, w związku z art. 23 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65)

Niniejszy plan nie obejmuje gospodarki mieszkaniowej (najmu lokali mieszkalnych), uregulowanej odrębną uchwałą Nr VII/53/2015 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 27 maja 2015 r. Ustawowy obowiązek podjęcia powyższej uchwały wynika z postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182).

Gminny zasób nieruchomości.

Gminny zasób nieruchomości (własność oraz grunty użytkowane wieczystie), według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosi 113,6109 ha w tym:

- | | |
|---|---------------|
| - grunty będące w użytkowaniu wieczystym | - 12,8824 ha, |
| - grunty w użytkowaniu wieczystym Miasta | - 2,7715 ha, |
| - grunty stanowiące własność Miasta - drogi | - 46,2814 ha, |
| - grunty stanowiące własność Miasta – pozostałe | - 51,6756 ha, |
| w tym między innymi: | |
| - gruntu oddane w dzierżawę: | - 1,5456 ha, |
| - grunty oddane w trwały zarząd: | - 3,2865 ha, |
| - grunty należące do Miasta położone poza granicami | - 0,1160 ha. |

Zmiany w stanie gruntów gminnych w latach 2018 – 2019

- zakup - 1,3347 ha,
- zbycie - 1,1806 ha,
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa – 6,7151 ha.

Szczegółowe dane odnośnie gruntów gminnych, między innymi ich oznaczenia, powierzchni, położenia, prowadzonej Księdze Wieczystej (obowiązek ujawnienia prawa własności wynika z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego Dz. U. z 2012 r., poz. 1460), zawarte są w prowadzonym elektronicznie zasobie nieruchomości.

Nabywanie nieruchomości.

Niezbędne dla Miasta nieruchomości będą nabywane na podstawie różnych form przeniesienia własności z preferencją darowizn oraz kupna z bonifikatą (Starostwo, Skarb Państwa) oraz zamiany.

Nabywanie gruntów bezpośrednio za gotówkę (gdy nie będzie innych wskazanych wyżej możliwości nabycia gruntu) będzie miało miejsce po negocjacjach i dopiero gdy strony

nie dojdą do porozumienia cenę gruntu będzie ustalał Starosta (grunty wydzielone pod drogi gminne). Także do niego należeć będzie wywłaszczenie wnioskowanych nieruchomości (ostateczność, gdy zawiodą wszelkie inne powyższe formy nabycia gruntu) na realizację celu publicznego.

W budżecie na 2020 r. zapisana jest kwota 110.000,00 zł na zakup nieruchomości zabudowanych, gruntów pod zabudowę oraz gruntów wydzielonych pod drogi gminne.

Nabywanie gruntów pod drogi.

Nabywanie gruntów pod drogi gminne jest ściśle związane z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Maków Mazowiecki, gdyż w nich ujęta jest docelowa sieć dróg gminnych i dlatego każdy wniosek osób fizycznych lub prawnych o podział gruntu, opiniowany jest właśnie pod kątem zgodności proponowanego podziału z powyższymi planami. W wyniku dokonanego podziału gdy część dzielonego gruntu przeznaczona jest pod drogę gminną, część ta, już jako wyodrębniona geodezyjnie działka lub parcela, opatrzona numerem, przechodzi z mocy prawa za odszkodowaniem na własność miasta, na podstawie decyzji administracyjnej (nabycie takich gruntów siłą rzeczy nie można w żaden sposób ująć w Planie).

Należy tu zaznaczyć, że przejście z mocy prawa na własność Miasta wydzielonego pod drogę gminną gruntu następuje tylko wówczas, gdy z wnioskiem o podział wystąpi właściciel dzielonego gruntu. W innym przypadku (gdy podział dokonywany jest z urzędu lub na wniosek i koszt osoby, która ma w tym podziale interes prawny) nabycie gruntu wydzielonego pod drogę gminną następuje dopiero po zawarciu notarialnej umowy kupna – sprzedaży. W 2020 roku uznano za najpilniejsze w omawianym zakresie dokonanie z inicjatywy Miasta pozyskania gruntów pod poszerzenie drogi gminnej – ul. Długa.

Nabywanie nieruchomości na podstawie prawa pierwokupu.

Podstawą prawną wykonania prawa pierwokupu jest art. 109 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży:

- nieruchomości niezabudowanej nabytej uprzednio od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego,
- prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę,
- nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania takiej nieruchomości.

Wykonanie prawa pierwokupu wykonuje Burmistrz poprzez złożenie oświadczenia w kancelarii notarialnej w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o treści umowy. Wykonanie tego prawa następuje po cenie ustalonej między stronami umowy.

Nabycie nieruchomości na podstawie wykonywania pierwokupu nie można w żaden racjonalny sposób zaplanować. W praktyce każdorazowo, gdy wpłynie do Urzędu zawiadomienie o zawarciu umowy nabycia nieruchomości, co do której Burmistrzowi przysługuje prawo pierwokupu, nieruchomość będąca przedmiotem tej umowy będzie szczegółowo analizowana, a o ewentualnym skorzystaniu z tego prawa decydować będzie interes Miasta.

Obligatoryjne nabycie nieruchomości.

Obligatoryjne nabycie nieruchomości (niezależnie od woli Gminy) ma miejsce w przypadku uregulowanym w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145), gdzie wykazano nabycie spadku przez gminę z mocy prawa.

Nabycie to, nie rodzi po stronie Gminy skutków finansowych, gdyż nawet w przypadku spadku zadłużonego (dług zabezpieczony hipoteką), Gmina odpowiada jedynie do wysokości wartości spadku, także wtedy, gdy wartość ta jest o wiele niższa niż wynosi zabezpieczone hipoteką zadłużenie.

Sprzedaż lokali mieszkalnych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie sukcesywnie w miarę wpływania wniosków od uprawnionych najemców (posiadanie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony).

Wykaz zakwalifikowanych do sprzedaży lokali zawiera załącznik do uchwały Nr VII/53/2015 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 27 maja 2015 r.

Powyższa, obligatoryjna uchwała określa krąg uprawnionych osób do występowania z wnioskami o sprzedaż na ich rzecz lokali mieszkalnych.

Zbywanie gruntów.

Nie planuje się zbywania gruntów zabudowanych budynkami gminnymi – niebędącymi budynkami mieszkalnymi (z wyjątkiem budynku nieczynnej stacji wodociągowej położonej przy ul. Mazowieckiej), gruntów pod drogami, a także gruntów wykorzystywanych na place, skwery i zieleń, wskazanych w Miejskim zasobie nieruchomości. Mienie, o którym mowa jest i będzie wykorzystywane przez Miasto i jej mieszkańców, zgodnie z jego przeznaczeniem.

Sprzedaż gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz przekształcenie prawa użytkowania wieczystego.

Grunty gminne oddane w przeszłości w użytkowanie wieczyste nie wchodzą do Zasobu. Łączna ilość działek lub parcel oddanych w użytkowanie wynosi 97, a ich powierzchnia 12,8824 ha. Grunty te pozostają w użytkowaniu wieczystym zarówno osób prawnych jak i osób fizycznych. Użytkowanie wieczyste charakteryzuje się tym, że ich właściciel – ani w sposób praktyczny, ani w zasadzie prawnie nie ma wpływu na postępowanie z tymi gruntami przez użytkownika wieczystego (pobierane są jedynie opłaty), a użytkowanie wieczyste jest zbywalne.

Przepis art. 32 ust. 1 powołanej na wstępie do niniejszego Planu ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi, że „Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu ...”. Sprzedaż ta odbywa się w trybie bezprzetargowym (art. 37 ust. 2 pkt 5 tejże ustawy).

Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r., poz. 916 ze zm.) wydano 455 zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności. Powierzchnia gruntów przekształcona na podstawie w/w ustawy wynosi 6,7151 ha.

Szczególny przypadek sprzedaży dzierżawionych gruntów.

Rozdział ten dotyczy sprzedaży bezprzetargowej gruntu na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeśli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę (art. 37 ust. 3 zdanie drugie powyższej ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Na odstępstwo od drogi przetargowej musi być wyrażona zgoda Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim, gdyż w tym przypadku ustawodawca, uzależnił sprzedaż bezprzetargową od woli Rady.

Ustawodawca stawia przed dzierżawcą w omawianym tu przypadku jedynie dwa warunki:

- umowa dzierżawy musi być zawarta co najmniej na 10 lat,
- zabudowa została dokonana na podstawie pozwolenia na budowę.

Gdy dzierżawca spełnia te dwa warunki łącznie, może wystąpić w każdym czasie obowiązywania umowy dzierżawy z wnioskiem o sprzedaż na jego rzecz dzierżawionej nieruchomości. W praktyce w Mieście Maków Mazowiecki mogą to być przypadki sporadyczne. Przyjmuje się, że każdy taki wniosek, gdy uzyska akceptację Burmistrza co do zbycia wydzierżawionej nieruchomości, będzie przedstawiony w formie stosownego projektu uchwały, Radzie Miejskiej w Makowie Mazowieckim, gdyż to temu organowi gminy ustawodawca przyznał uprawnienia zwolnienia dzierżawcy z przetargowego trybu sprzedaży dzierżawionego i zabudowanego przez niego gruntu.

Zbywanie pozostałych gruntów.

Pod pojęciem pozostałe grunty należy rozumieć grunty będące gruntami zbudowanymi budynkami gminnymi oraz przeznaczone pod place, skwery i zieleń.

Grunty objęte niniejszym rozdziałem są zróżnicowane powierzchniowo, co determinuje sposób ich zagospodarowania. Z tego też względu przyjęto, że grunty niezbędne dla Miasta pozostawione zostaną w jego Zasobie, a do czasu ich praktycznego wykorzystania należy je oddać w posiadanie zależne. Pozostałe grunty z tej grupy po dokonanych w przeszłości podziałach, należy zbyć przetargowo lub bezprzetargowo na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Łącznie do zagospodarowania w latach 2020-2022 (zbycie , oddanie w posiadanie zależne) będzie według stanu na koniec 2019 r. – 12 działek o łącznej pow. 2,0742 ha zaliczanych do pozostałych gruntów.

W ramach zbywania powyższych gruntów mieści się także możliwość ich zamiany, zarówno w sensie dosłownym, jak i rozliczeniowym, w zamian za przejmowane np. grunty pod drogi gminne.

Inicjatywa zbycia przetargowego lub bezprzetargowego powyższych gruntów należeć będzie do Miasta.

Oddanie gruntów w posiadanie zależne oraz ich obciążanie.

Niniejszy rozdział wiąże się ściśle z poprzednim rozdziałem, gdyż również omawia wykorzystanie pozostałych gruntów, z tym tylko, że tutaj przedmiotem zagospodarowania będzie oddawanie ich w posiadanie zależne (najem, dzierżawa, użyczenie).

Jak już zostało przedstawione wyżej, grunty niepodlegające zbyciu powinny zostać, do czasu ich praktycznego zagospodarowania, oddane w posiadanie zależne – w pierwszej kolejności wydzierżawione, by przynosiły dochody. Dopiero, gdy ta forma oddania gruntu w posiadanie zależne nie da rezultatu, grunty mogą być użyczane (użyczenie jest nieodpłatną formą korzystania z gruntów, a biorący do używania płaci jedynie podatek gruntowy oraz utrzymuje je w należytych stanie).

Trwały zarząd.

Na mocy art. 43 u. g. n. w trwały zarząd przekazano nieruchomości o pow. 2,2856 ha w drodze decyzji administracyjnych na rzecz samorządowych jednostek administracyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

Wykorzystanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjne.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez między innymi sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe sprzedawanych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty

i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

Miasto Maków Mazowiecki przewiduje również przekazywanie nieruchomości w trwałe zarząd.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020 – 2022 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą, inwestycyjną oraz gruntów pod garażami.

Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub sprzedaż.

Miasto Maków Mazowiecki 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 jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych.

Realizację programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Burmistrz Miasta
mgr inż. Tadeusz Ciak