

Zarządzenie Nr 104/2025

Burmistrza Miasta Maków Mazowiecki

z dnia 31 marca 2025 roku

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2025-2028

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) i art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) zarządza się co następuje:

§ 1.

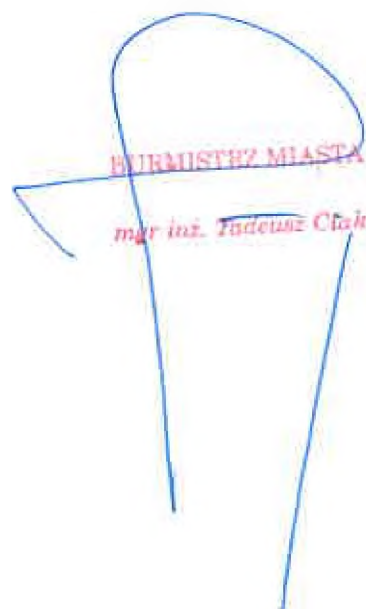
Przyjmuję plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Maków Mazowiecki na okres 3 lat, tj. od dnia 01.04.2025 r. do dnia 31.03.2028 r.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Inwestycji, Spraw Komunalnych, Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


BURMISTRZ MIASTA
mgr inż. Tadeusz Cich



Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Maków Mazowiecki na lata 2025-2028

Maków Mazowiecki, marzec 2025 r.

I. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Zasobem nieruchomości Miasta Maków Mazowiecki gospodaruje Burmistrz Miasta Maków Mazowiecki.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Niniejszy plan nie obejmuje gospodarki mieszkaniowej (najmu lokali mieszkalnych), uregulowanej odrębną uchwałą Nr XXXIII/271/2021 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 29 lipca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki wraz z obowiązującymi zmianami. Ustawowy obowiązek podjęcia powyższej uchwały wynika z postanowień art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.).

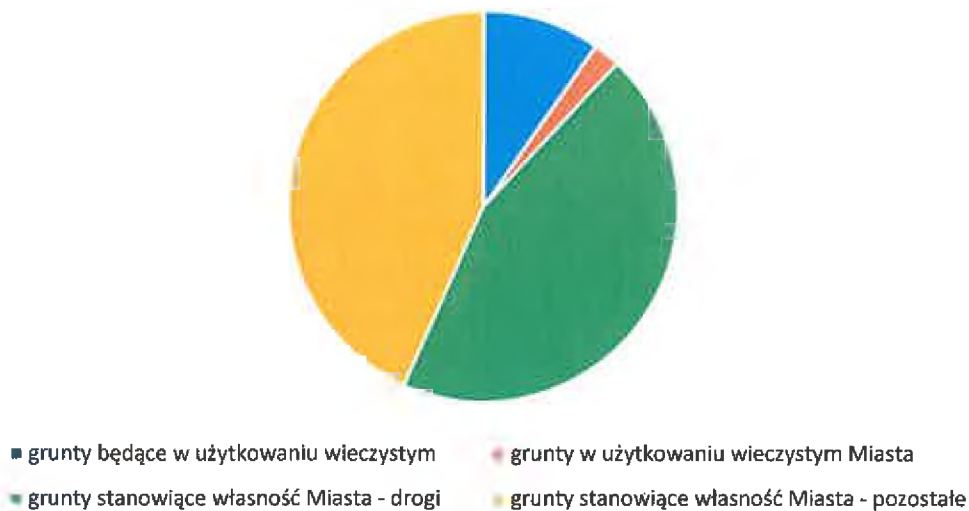
Plan wykorzystania zasobu określa główne kierunki działań w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Sposób i forma zagospodarowania poszczególnych nieruchomości wynikają bezpośrednio z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki dla danego obszaru. Decyzje o wykorzystaniu poszczególnych nieruchomości podejmowane są indywidualnie, każdorazowo, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych wniosków o nabycie, dzierżawę lub najem.

II. Gminny zasób nieruchomości

Gminny zasób nieruchomości (własność oraz grunty użytkowane wieczystie), według stanu na dzień 31 marca 2025 r. wynosi 128,7118 ha w tym:

- | | |
|--|--------------|
| - grunty będące w użytkowaniu wieczystym: | - 12,5354 ha |
| - grunty w użytkowaniu wieczystym Miasta: | - 2,7715 ha |
| - grunty stanowiące własność Miasta – drogi: | - 55,2584 ha |
| - grunty stanowiące własność Miasta – pozostałe: | - 53,7449 ha |
| w tym między innymi: | |
| - grunty oddane w dzierżawę: | - 1,000 ha |
| - grunty oddane w trwały zarząd: | - 3,2856 ha |
| - grunty należące do Miasta położone poza granicami: | - 0,1160 ha |

Gminny zasób nieruchomości



W czasie obowiązywania niniejszego planu, w ramach gospodarowania mieniem, planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Miasta Maków Mazowiecki następujących czynności:

- kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych, cywilnych i sądowych w sprawach dotyczących własności nieruchomości i innych praw rzeczowych oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- bieżące naliczanie i pobieranie przez Urząd Miejski opłat za udostępnianie nieruchomości należących do zasobu,
- wypowiadanie obowiązujących stawek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i ich aktualizacja,
- bieżące ewidencjonowanie nieruchomości, w tym prowadzenie bazy nieruchomości gminnych „Rejestr Mienia Komunalnego”.

III. Zmiany w stanie gruntów gminnych w latach 2022-2025

- zakup – 1,2281 ha,
- zbycie – 0,6611 ha,
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność – 0,2445 ha,
- sprzedaż użytkowania wieczystego – 0,0390 ha.

Szczegółowe dane dotyczące gruntów gminnych, między innymi ich oznaczenia, powierzchnia, położenie, prowadzone Księgi Wieczyste (obowiązek ujawnienia prawa własności wynika z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego), zawarte są w prowadzonym elektronicznie zasobie nieruchomości.

IV. Nabywanie nieruchomości

Niezbędne dla Miasta nieruchomości będą nabywane na podstawie różnych form przeniesienia własności z preferencją darowizn, kupna z bonifikatą (Starostwo, Skarb Państwa) oraz zamiany. Nabywanie gruntów będzie miało miejsce po negocjacjach i dopiero gdy strony dojdą do porozumienia sporządzając stosowną umowę lub akt notarialny.

W przypadku gruntów wydzielanych pod drogę cenę gruntu będzie ustalał Starosta. Także do niego należeć będzie wywłaszczenie wnioskowanych nieruchomości (ostateczność, gdy zawiodą wszelkie inne powyższe formy nabycia gruntu) na realizację celu publicznego. Nabywanie nieruchomości będzie odbywać się sukcesywnie, w miarę wpływu wniosków.

V. 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 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, opatrzona numerem, przechodzi z mocy prawa za odszkodowaniem na własność Miasta, na podstawie decyzji administracyjnej.

Należy 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.

VI. 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 lub nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości,
- nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
- nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

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

Nabycia nieruchomości na podstawie wykonywania pierwokupu nie można 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.

VII. Obligatoryjne nabycie nieruchomości

Obligatoryjne nabycie nieruchomości ma miejsce w przypadku uregulowanym w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, 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.

VIII. Sprzedaż lokali mieszkalnych

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

Zestawienie lokali przeznaczonych do sprzedaży znajduje się w uchwale Nr XXXIII/271/2021 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 29 lipca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki wraz z obowiązującymi zmianami. Powyższa uchwała określa krąg uprawnionych osób do występowania z wnioskami o sprzedaż na ich rzecz lokali mieszkalnych.

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

Łączna liczba działek oddanych w użytkowanie wynosi 91, a ich powierzchnia to 12,5354 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, zaś użytkowanie wieczyste jest zbywalne.

Przepis art. 32 ust. 1 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, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 5 ww. wymieniowej ustawy.

X. Szczególny przypadek sprzedaży dzierżawionych gruntów

Niniejszy rozdział dotyczy sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzeczy osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeśli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę, zgodnie z art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na odstępstwo od drogi przetargowej musi być wyrażona zgoda Rady Miejskiej, 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 na co najmniej 10 lat,
- zabudowa została dokonana na podstawie pozwolenia na budowę.

Gdy dzierżawca spełnia te dwa warunki jednocześnie, może wystąpić w każdym czasie obowiązywania umowy dzierżawy z wnioskiem o sprzedaż na jego rzeczy dzierżawionej nieruchomości. W mieście Maków Mazowiecki mogą to być sytuacje sporadyczne. Przyjmuje się, że każdy taki wniosek, po uzyskaniu akceptacji Burmistrza Miasta co do zbycia wydzierżawionej nieruchomości, będzie przedstawiony w formie stosownego projektu uchwały Radzie Miejskiej w Makowie Mazowieckim. Następnie Rada Miejska decyduje o ewentualnym wyrażeniu zgody na odstąpienie od trybu przetargowego.

XI. Zbywanie pozostałych gruntów

Pod pojęciem pozostałe grunty należy rozumieć nieruchomości będące gruntami zabudowanymi 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.

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.

XII. Oddanie gruntów w posiadanie zależne oraz ich obciążanie

Niniejszy rozdział wiąże się ściśle z poprzednim, 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 zarządzania gruntem 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 należytym stanie).

XIII. Trwały zarząd

Na mocy art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomościami w trwały zarząd przekazano nieruchomości w drodze decyzji administracyjnych na rzecz samorządowych jednostek administracyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

XIV. Wykorzystanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowane 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 sprzedawane 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 są to 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.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2025-2028 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą, inwestycyjną oraz gruntów pod garażami.

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.

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