

ZARZĄDZENIE Nr 0050. MO. 2017
Burmistrza Miasta Marki
z dnia 1 sierpnia 2017 roku

w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Miasto Marki w latach 2017-2019”

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 446 z późn. zm.), art. 25 ust.1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 2147 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasto Marki w latach 2017-2019” o treści jak w załączniku Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2


Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3

Zarządzenie podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

BURMISTRZ

Jacek Otych

**Załącznik Nr 1 do Zarządzenia
Nr 0050. .2017
Burmistrza Miasta Marki
z dnia 1 sierpnia 2017 r.**

**Plan wykorzystania gminnego zasobu
nieruchomości Gminy Miasto Marki na lata
2017-2019**

Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości Gminy Miasto Marki

Zbywanie nieruchomości.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań gminy lub inwestycyjne mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności mogą one być przedmiotem zbycia, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie. Nieruchomość należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy w celu realizacji ich zadań statutowych.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem) za zgodą Rady Miasta Marki wyrażoną w odrębnych uchwałach.

W latach 2017-2019 przewiduje się zbliżone dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2015, 2016.

Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży, zainteresowania na rynku oraz liczby wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W roku 2017-2019 planuje się zbycie następujących nieruchomości:

1. dz. nr 31/27 o pow. 561 m² poł. w Markach przy ul. Jasińskiego w obrębie 4-06
2. dz. nr 264 o pow. 992 m² poł. w Markach przy ul. Przyleśnej w obrębie 4-04
3. dz. nr 339 o pow. 2299 m² poł. w Markach przy ul. Ceglanej w obrębie 4-04
4. dz. nr 106/19 o pow. 2196 m² poł. w Markach przy ul. Żbika w obrębie 4-07
5. dz. 150/2 o pow. 217 m² poł. w Markach przy ul. Traugutta w obrębie 5-04
6. dz. 66/7 o pow. 540 m² poł. w Markach przy ul. Piotrówka w obrębie 1-12
7. sprzedaż zabudowanej dz. nr ewid. 8/6 o pow. 1160m² poł. w Markach przy ul. Parkowej – sprzedaż będzie obejmowała dwa odrębne lokale mieszkalne o pow. 67,19 m² – lokal nr 1 i lokal nr 2 o pow. 53,82 m² wraz ze zbyciem udziału w prawie własności działki
8. inne działki, dla których Rada Miasta Marki podejmie odrębną uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie nieruchomości.

Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu.

oddanie w dzierżawę:

Na dzień 1 stycznia 2017r. w dzierżawie znajdowały się grunty o łącznej pow. 8 ha 7770 m². Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w dzierżawę gruntów komunalnych w latach 2017-2019. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów dzierżawy.

oddanie w najem:

najem lokali użytkowych – na dzień 1 stycznia 2017r. gmina posiadała 10 zawartych umów najmu lokali użytkowych o łącznej pow. użytkowej 574,28 m². Umowy te dotyczą lokali użytkowych położonych w Markach przy:

- Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 141
- Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 45
- Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 43
- Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 86
- Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 81
- Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 95 (2 umowy)
- ul. Braci Briggsów 11
- ul. Turystyczna 10
- ul. Lisa Kuli 3A

Nie przewiduje się w latach 2017-2019 większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali użytkowych. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu.

Najem lokali mieszkalnych – na dzień 1 stycznia 2017r. gmina posiadała 571 zawartych umów najmu lokali mieszkalnych. W latach 2018-2019 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokali.

Oddanie w użyczenie: - na dzień 1 stycznia 2017r. funkcjonowały 4 umowy użyczenia lokali użytkowych i dotyczyły lokalu przy ul. Dużej 1 B, Turystycznej 10, Al. Marsz. J. Piłsudskiego 86 i Al. Marsz. J. Piłsudskiego 37

oddanie do zarządzania:

Nieruchomości zostały oddane do zarządzania na rzecz następujących jednostek organizacyjnych:

1. Szkoła Podstawowa Nr 3, ul. Pomnikowa 21, Marki
2. Szkoła Podstawowa Nr 4, ul. Duża 3, Marki
3. Zespół Szkół Nr 2, ul. Wczasowa 5, Marki
4. Przedszkole Miejskie Nr 2, ul. Duża 1A, Marki
5. Przedszkole Miejskie Nr 3, ul. Piłsudskiego 246, Marki

W latach 2017 - 2019 oddanie nieruchomości do zarządzania będzie następowało w zależności od złożonych przez Dyrektorów i Kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania.

użyczenie:

Gmina Miasto Marki może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Na dzień 1 stycznia 2017r. funkcjonowały 4 umowy użyczenia lokali użytkowych i dotyczyły lokalu przy ul. Dużej 1 B, Turystycznej 10, Al. Marsz. J. Piłsudskiego 86 i Al. Marsz. J. Piłsudskiego 37. W latach 2018-2019 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w użyczenie lokali.

PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU ORAZ UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w poszczególnych latach wyniosą:

Rodzaj wydatku	Lata		
	2017	2018	2019
Wycena nieruchomości	20 000	20 000	20 000
Usługi geodezyjne (podziały, mapy prawne, tyczenie)	50 000	80 000	80 000
Opłaty notarialne i sądowe (wpisy, odpisy z ksiąg wieczystych, opłaty za urządzenie ksiąg, koszty sądowe)	80 000	80 000	80 000
Opłaty na ogłoszenia prasowe o wykazach nieruchomości i przetargach oraz inne	5 000	5 000	5 000
Pozostałe opłaty (np. opłaty za wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów)	5 000	10 000	10 000
Razem	160 000	195 000	195 000

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Marki.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 1 d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 2147 z późn.zm.)

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i plan ten zawiera w szczególności:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Miasto Marki oddanych w użytkowanie wieczyste
2. prognozę dotyczącą:
 - a) nabywania nieruchomości do zasobu oraz udostępniania nieruchomości z zasobu
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Miasto Marki oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Miasto Marki
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Miasto Marki oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Miasto Marki
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Marki zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Wykorzystanie zasobu Gminy Miasto Marki będzie zgodne z wiążącymi Burmistrza Miasta Marki ustaleniami, które będą wynikać z uchwał podejmowanych na poszczególne lata przez Radę Miasta Marki, w tym w szczególności uchwał budżetowych.

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Miasto Marki oddanych w użytkowanie wieczyste:

Na dzień 1 stycznia 2017r. Gmina Miasto Marki była właścicielem i współwłaścicielem gruntów o powierzchni łącznej 160 ha 0091 m², w tym:

L.p.	Sposób zagospodarowania	Powierzchnia w ha
1.	Grunty niezabudowane	40 ha 9315 m ²
2.	Zabudowane	24 ha 2667 m ²
3.	Drogi	77 ha 7973 m ²
4.	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	17 ha 0136 m ²
Suma		160 ha 0091 m ²

Ponadto na dzień 1 stycznia 2017r. Gmina Miasto Marki była użytkownikiem wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 1 ha 0050 m²

Powyższe dane dotyczą nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takich co do których Gmina Miasto Marki posiada tytuł własności bądź też prawo użytkowania wieczystego.

Rozdysponowanie nieruchomości:

1. trwałe zarząd – nieruchomości oddane jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej zabudowane obiektami oświatowymi. Łączna powierzchnia 5 ha 9427 m² (w tym szkoły 4 ha 6056 m², przedszkola 1 ha 3371 m²)
2. najem – w zasobie gminy znajdują się również nieruchomości zabudowane budynkami komunalnymi z lokalami mieszkalnymi oddanymi w najem. Nieruchomości budynkowe o funkcji mieszkaniowej obejmują łącznie powierzchnię gruntu wynoszącą 8 ha 5915 m²
3. dzierżawa, w tym dzierżawa wieloletnia (powyżej 3 lat)
4. użyczenie

PROGNOZA DOTYCZĄCA NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU ORAZ UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU

Nabywanie nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Marki w latach 2017- 2019 będzie następowało poprzez:

1. zakup, zamianę, darowiznę
2. komunalizację - nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz.191 z późn. zm.);
3. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (t.j. Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podst. art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147), na podst. art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 z późn. zm.);
4. inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Miasto Marki z mocy prawa.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu bądź samoistnym posiadaniu Gminy Miasto Marki, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2017-2019 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Kwoty powyższe nie obejmują kosztów zakupu działek. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, corocznie dokonuje się wypłat odszkodowań za nieruchomości, które w wyniku decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości z uwagi ich przeznaczenia pod drogi publiczne gminne, przeszły z mocy samego prawa na rzecz Gminy Miasto Marki. Średnioroczny koszt takich odszkodowań sięga 3.000.000 zł. Ilość dokonywanych podziałów oraz powierzchnia gruntów już przejętych, za które nie wypłacono jeszcze odszkodowania wskazuje, że koszty te w kolejnych latach będą ulegały zwiększeniu. W roku 2017 na wykup gruntów pod drogi zaplanowano kwotę 3.290.000 zł. planuje się głównie wypłatę odszkodowań za nieruchomości przejęte na rzecz Gminy Miasto Marki decyzją Starosty Wołomińskiego Nr 27pz/2016 z dnia 14 września 2016r. pod budowę ulicy Zygmuntońskiej i Zagłoby.

Ponadto planowane jest nabycie w drodze umów notarialnych na cele drogowe:

1. Działki nr ewid. 98/3 z obrębu 5-02
2. Działki nr ewid. 30/1 z obrębu 4-07
3. Działki nr ewid. 26/4 z obrębu 5-15
4. Działki nr ewid. 85/12 z obrębu 5-01
5. Działki nr ewid. 22/6 z obrębu 3-03
6. Działki nr ewid. 11/2 z obrębu 5-07
7. Działek nr ewid. 71/5, 71/6 i 70/41 z obrębu 1-12
8. Działek nr ewid. 38/2, 38/3 i 38/4 z obrębu 1-05
9. Działki nr ewid. 198 z obrębu 5-10
10. Działek nr ewid. 94/1, 97/12 i 48/18 z obrębu 1-13

Miasto negocjuje również pozyskanie do gminnego zasobu prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości, położonej w Markach przy ul. Sportowej, stanowiącej działki nr ewid. 16/3 i 17/1 z obrębu 4-10. Na ten cel w uchwale budżetowej na rok 2017 zabezpieczono kwotę 1.100.000 zł.

Wysokość wydatków w latach 2018 i 2019 będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej oraz ilości realizowanych zadań (budowa dróg gminnych) w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 z późn. zm.).

W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe dopiero po przesunięciu środków na w/w zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WPLYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINY MIASTO MARKI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINY, DZIERŻAW, NAJMU

Z uwagi na planowane wejście w życie w roku 2017 nowelizacji ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 83) przewidującej przekształcenie z mocy prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe szacuje się, że wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste za tego rodzaju nieruchomości z uwagi na możliwość jednorazowej zapłaty „opłaty przekształceniowej” będą sukcesywnie malały.

Planowane zmiany ustawy będą miały niewątpliwie wpływ na dochody osiągnane z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. W stosunku do roku 2017 w latach 2018 i 2019 przewiduje się jednak niewielki wzrost spowodowany uzyskaniem pełnej wysokości opłaty z aktualizacji przeprowadzonej w roku 2015.

Jednostki oświatowe, którym oddano nieruchomości w zarząd zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991r. o systemie oświaty (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1943 z późn. zm.) są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu.

L.P.	Sposób udostępnienia nieruchomości	Wpływy		
		2017	2018	2019
1	Użytkowanie wieczyste	220 000	300 000	320 000
2	Trwały zarząd	0	0	0

Z tytułu zawartych umów najmu i dzierżawy planuje się następujące wpływy

1. Wpływy z tytułu oddania w najem lokali użytkowych ok. 180 000 zł brutto/rok
2. Wpływy z tytułu oddania w najem lokali mieszkalnych ok. 1 650 000 zł. zł/rok
3. Wpływy z tytułu umów dzierżawy ok. 546 500, 00 zł brutto/rok.

Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Miasto Marki oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Miasto Marki

Aktualizacji opłat zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonuje się nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie.

Z uwagi na planowane wejście w życie w roku 2017 nowelizacji ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 83) nie zakłada się przeprowadzania aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste w stosunku do nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

W stosunku do nieruchomości wykorzystywanych na inne cele aktualizację przeprowadzono w roku 2015r. Pełna opłata z aktualizacji dokonanej w roku 2015 zostanie uzyskana w roku 2018.

PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY MIASTO MARKI

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Miasto Marki w latach 2017-2019 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Burmistrza Miasta Marki.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Miasta Marki. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Miasto Marki odbywać się będzie w sposób zgodny z założeniami niniejszego Planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi. Zmiana zagospodarowania nieruchomości komunalnych związana będzie w szczególności z realizacją zadań gminy, w tym zadań inwestycyjnych przewidzianych do wykonania w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.

BURMISTRZ

Jacek Grych