

**ZARZĄDZENIE NR 0050.039.2020**  
**BURMISTRZA MIASTA MARKI**

z dnia 5 marca 2020 r.

**w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Miasto Marki  
w latach 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, 1309, 1571, 1696 i 1815), art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 i 284) zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasto Marki w latach 2020-2022” w brzemieniu stanowiącym załącznik do zarządzenia.

**§ 2.** Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

**§ 3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Zastępca Burmistrza Miasta  
Marki

**Grzegorz Kasprowicz**

**Załącznik do Zarządzenia**

**Nr 0050.039.2020**

**Burmistrza Miasta Marki**

**z dnia 05.03.2020 r.**

# **Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasto Marki na lata 2020-2022**

## **Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Marki.**

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 i 284).

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) udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiąganych 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 31 grudnia 2019 r. Gmina Miasto Marki była właścicielem i współwłaścicielem gruntów o powierzchni łącznej 159,7949 m<sup>2</sup>, w tym:**

| L.p. | Sposób zagospodarowania               | Powierzchnia w ha          |
|------|---------------------------------------|----------------------------|
| 1.   | Grunty niezabudowane                  | 47 ha 0179 m <sup>2</sup>  |
| 2.   | Zabudowane                            | 20 ha 7176 m <sup>2</sup>  |
| 3.   | Drogi                                 | 83 ha 1470 m <sup>2</sup>  |
| 4.   | Grunty oddane w użytkowanie wieczyste | 8 ha 9124 m <sup>2</sup>   |
| Suma |                                       | 159 ha 7949 m <sup>2</sup> |

Ponadto na dzień 31 grudnia 2019 r. Gmina Miasto Marki była użytkownikiem wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 1 ha 2199 m<sup>2</sup>

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. Trwały zarząd – nieruchomości oddane jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej zabudowane obiektami oświatowymi. Łączna powierzchnia 2 ha 6080 m<sup>2</sup> (w tym szkoły 2 ha 0396 m<sup>2</sup>, przedszkola 5684 m<sup>2</sup>).
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 3254 m<sup>2</sup>.
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 2020-2022 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 ze 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 (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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 i 284), na podst. art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474 ze 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 2020-2022 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.

## **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 2020-2022 przewiduje się podobne dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do okresu 2017-2019.

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

W latach 2020-2022 planuje się zbycie następujących nieruchomości:

1. dz. nr 67/1 o pow. 473 m<sup>2</sup> przy ul. Piotrówka w obrębie 1-12
2. dz. nr 220 o pow. 368 m<sup>2</sup> przy ul. Piotrówka w obrębie 1-12
3. dz. nr 172/13 o pow. 1305 m<sup>2</sup> przy ul. Dużej w obrębie 1-16
4. dz. nr 70/2 o pow. 24 m<sup>2</sup> przy ul. Jana Pawła II w obrębie 4-06
5. dz. nr 31/27 o pow. 561 m<sup>2</sup> przy ul. Jasińskiego w obrębie 4-06
6. dz. nr 106/19 o pow. 2196 m<sup>2</sup> przy ul. Żbika w obrębie 4-07
7. dz. nr 52 o pow. 3082 m<sup>2</sup> przy ul. Okólnej w obrębie 3-02
8. proj. dz. nr 339/2 o pow. 1060 m<sup>2</sup> przy ul. Saturna w obrębie 4-04
9. dz. nr 39/1, 39/3, 39/5 o łącznej pow. 2427 m<sup>2</sup> przy ul. Lisa Kuli w obrębie 4-11
10. 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 31 grudnia 2019 roku w dzierżawie znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 8 ha 8033,99 m<sup>2</sup>.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w dzierżawę gruntów komunalnych w latach 2020-2023. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów dzierżawy.

#### **Najem lokali użytkowych:**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku gmina posiadała 8 zawartych umów najmu lokali użytkowych o łącznej pow. użytkowej 343,99 m<sup>2</sup>. Umowy te dotyczą lokali użytkowych położonych w Markach przy:

- A. Marsz. J. Piłsudskiego 141
- A. Marsz. J. Piłsudskiego 45
- A. Marsz. J. Piłsudskiego 86

- A. Marsz. J. Piłsudskiego 81
- A. Marsz. J. Piłsudskiego 95 (dwie umowy)
- ul. Braci Briggsów 11
- ul. Lisa Kuli 3A

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w najem lokali komunalnych w latach 2020-2023. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów najmu.

#### **Najem lokali mieszkalnych:**

Na dzień 31 grudnia 2019 r. gmina posiadała 596 zawartych umów najmu lokali mieszkalnych. W latach 2020-2022 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:**

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku obowiązywały 4 umowy użyczenia lokali użytkowych:

- ul. Duża 1B
- Al. Marsz J. Piłsudskiego 37
- Al. Marsz J. Piłsudskiego 86
- ul. Fabryczna 3

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w użyczenie lokali w latach 2020-2023. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów użyczenia.

#### **Oddanie do zarządzania:**

Nieruchomości zostały oddane do zarządzania na rzecz następujących jednostek organizacyjnych:

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

W latach 2020-2022 oddanie nieruchomości do zarządzania będzie następowało w zależności od złożonych przez Dyrektorów i Kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania.

## **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   |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|
|                                                                                                           | 2020   | 2021    | 2022    |
| Wycena nieruchomości                                                                                      | 26 000 | 40 000  | 50 000  |
| Usługi geodezyjne (podziały, mapy prawne, tyczenie)                                                       | 12 500 | 60 000  | 80 000  |
| Opłaty notarialne i sądowe (wpisy, odpisy z ksiąg wieczystych, opłaty za urządzenie ksiąg, koszty sądowe) | 18 000 | 20 000  | 25 000  |
| 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                                                                                                     | 66 500 | 135 000 | 160 000 |

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 na ich przeznaczenie pod drogi publiczne gminne, przeszły z mocy samego prawa na rzecz Gminy Miasto Marki. Średnioroczny koszt pozyskania gruntów na drogi i 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 2020 na wykup gruntów pod drogi zaplanowano kwotę 1,678.338 zł. Planuje się głównie wypłatę odszkodowań za nieruchomości przejęte na rzecz Gminy Miasto Marki decyzją Starosty Wołomińskiego ZRiD nr 42pz/2018 pod budowę ulicy Projektowanej 1, Projektowanej 2, Projektowanej 3; ZRiD nr 15pz/2019 pod rozbudowę ulicy Lisa Kuli, Ząbkowskiej; ZRiD 32pz/2019 pod rozbudowę ulicy Lisa Kuli na odcinku od Piłsudskiego do Ząbkowskiej; ZRiD 24pz/2017 pod rozbudowę ulicy Cmentarnej; ZRiD nr 27pz/2016 pod rozbudowę ulicy Zagłoby i Zygmuntońskiej; ZRiD nr 43pz/2017 pod rozbudowę ulicy Klonowej; ZRiD 14pz/2018 pod rozbudowę ulicy Turystycznej i Projektowanej.

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

1. Działka nr ewid. 46-cz. z obrębu 1-13
2. Działka nr ewid. 1/17 z obrębu 1-08
3. Działka nr ewid. 19/6-cz. z obrębu 1-14
4. Działka nr ewid. 97/15 z obrębu 1-13
5. Działka nr ewid. 43-cz. z obrębu 3-02

Wysokość wydatków w latach 2021 i 2022 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474 ze zm.).  
W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych 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 wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2020 poz. 139) przewidującej przekształcenie z mocy samego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe radykalnie ulegnie zmniejszeniu ilość podmiotów płacących opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże z uwagi na fakt, że część spraw dotyczących aktualizacji opłat rocznych przeprowadzonej w latach ubiegłych nie zakończyła się rozstrzygnięciem przed organami odwoławczymi, kwoty opłat rocznych pobieranych od osób prawnych mogą ulec zwiększeniu w kolejnych latach.

Szacuje się, że w spośród dotychczasowych użytkowników wieczystych, którzy na mocy ustawy stali się właścicielami nieruchomości około 60-70% z uwagi na obowiązujące bonifikaty dokona jednorazowej wpłaty naliczonych opłat, co przełoży się chwilowy wzrost wpływów w roku 2020 r.

| L.P. | Sposób udostępnienia nieruchomości | Wpływy  |         |         |
|------|------------------------------------|---------|---------|---------|
|      |                                    | 2020    | 2021    | 2022    |
| 1    | Użytkowanie wieczyste              | 340 000 | 300 000 | 300 000 |
| 2    | Trwały zarząd                      | 0       | 0       | 0       |

**Z tytułu zawartych umów najmu i dzierżawy planuje się następujące wpływy:**

1. Wpływy z tytułu oddania w najem lokalu użytkowych ok. 375.700 zł brutto/rok
2. Wpływy z tytułu oddania w najem lokali mieszkalnych ok. 1.866.600 zł brutto/rok
3. Wpływy z tytułu umów dzierżawy ok. 635.300 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**

Z uwagi na fakt, że wartości działek po przeprowadzonej w ciągu ostatnich trzech lat aktualizacji nie uległy zmianie w sposób znaczący, kolejne aktualizacje wartości nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym zostaną sporządzone po stwierdzeniu znacznego wzrostu wartości cen nieruchomości na rynku lokalnym.



## **PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY MIASTO MARKI**

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Miasto Marki w latach 2020-2022 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.

**Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym**

Podpis: Signature-1304112240

Imię: Grzegorz

Nazwisko: Kasprowicz

Instytucja: Gmina Miasto Marki

Miejscowość: Marki

Województwo:

Kraj: PL

Data podpisu: 5 marca 2020 r.

Zakres podpisu: Cały dokument