

ZARZĄDZENIE Nr 157/2025
PREZYDENTA MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia 21 maja 2025 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości
stanowiących własność Miasta Ostrołęki na lata 2025 – 2027**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm./, art. 24 oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm./, zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Ostrołęki na lata 2025 – 2027, stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

Paweł Niewiadomski

Załącznik do
zarządzenia Nr 157/2025
Prezydenta Miasta Ostrołęki
z dnia 21 maja 2025 r.
w sprawie przyjęcia planu wykorzystania
zasobu nieruchomości stanowiących
własność Miasta Ostrołęki na lata
2025 – 2027

I. Podstawa prawna gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2, 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm./.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. 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 Ostrołęki gospodaruje Prezydent Miasta Ostrołęki w szczególności:

- 1) ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnia wycenę tych nieruchomości;
- 3) zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem;
- 4) wykonuje czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności;
- 5) zbywa oraz nabywa nieruchomości wchodzące w skład zasobu;
- 6) obciąża, wydzierżawia, wynajmuje nieruchomości wchodzące w skład zasobu przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody rady gminy; zgoda rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 7) podejmuje 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;
Punkt 6 i 7 Prezydent Miasta Ostrołęki wykonuje na podstawie uchwały Nr 154/XXVI/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 10 stycznia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
- 8) składa wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gminnych oraz o wpis w księdze wieczystej;
- 9) sporządza plan wykorzystania zasobu nieruchomości;
- 10) przygotowuje opracowania geodezyjno – prawne i projektowe;

11) dokonuje podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;

12) wyposażą 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 on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę;
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywanie 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 gospodarowania nieruchomości zasobu.

Miasto Ostrołęka gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając 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 Miasta Ostrołęki będzie zgodne z wiążącymi Prezydenta Miasta Ostrołęki ustaleniami, które będą wynikać z uchwał podejmowanych na poszczególne lata przez Radę Miasta Ostrołęki, w tym w szczególności uchwał budżetowych.

II. Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Miasta Ostrołęki.

Ewidencja zasobu nieruchomości Miasta Ostrołęki prowadzona jest w formie elektronicznej przez wykorzystanie programu Microsoft Access.

Ewidencjonowanie obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Miasto Ostrołęka prawa do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomościami Miasta Ostrołęki nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

III. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Miasta Ostrołęki oraz nieruchomości Miasta Ostrołęki oddanych w użytkowanie wieczyste.

Zasób nieruchomości Miasta Ostrołęki wg stanu na dzień 30 kwietnia 2025 roku.

W skład zasobu nieruchomości Miasta Ostrołęki wchodzi nieruchomości o łącznej powierzchni 590,5715 ha, z czego:

- w bezpośrednim zarządzie są nieruchomości o łącznej powierzchni 562,5980 ha,
- w użyczeniu są nieruchomości o łącznej powierzchni 2,2338 ha,
- w dzierżawie są nieruchomości o łącznej powierzchni 25,7397 ha.

Natomiast powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 151,0000 ha.

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność Miasta Ostrołęki wg stanu na dzień 30 kwietnia 2025 roku wynosi 741,5715 ha.

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego przez Miasto Ostrołęka wynosi 0,1738 ha.

IV. Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Ostrołęki.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Ostrołęki w latach 2025 – 2027 będzie odbywało się poprzez:

- kupno, darowiznę, zamianę;
- komunalizację;
- nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- inne czynności prawne np. wykonanie prawa pierwokupu, spadek, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Miasta Ostrołęki. W latach 2025 – 2027 nabywanie nieruchomości będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Miasta Ostrołęki.

1. Zbywanie nieruchomości:

- a) zbycie nieruchomości w formie przetargów;
- b) sprzedaż w drodze bezprzetargowej.

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W latach 2025 – 2027 przewiduje się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Miasto Ostrołęka będzie systematycznie ulegała zmniejszeniu w następstwie dokonywanych na wniosek użytkowników przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub wskutek zmian przepisów prawa.

3. Inne formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż będą udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy, najmu lub użyczenia.

W latach 2025 – 2027 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie, jak również zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie również poprzez: sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

VI. Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

W roku 2025 zostały zabezpieczone środki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości na następujące wydatki:

- a) wynagrodzenia bezosobowe;
- b) zakup usług geodezyjnych;
- c) opłaty administrowane i czynsze za budynki, lokale i pomieszczenia garażowe;
- d) różne opłaty i składki;
- e) opłaty na rzecz budżetu państwa;
- f) opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego;
- g) podatek od towarów i usług;
- h) pozostałe odsetki;
- i) kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych;
- j) kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób prawnych;
- k) koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego;
- l) wydatki na zakupy inwestycyjne;

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą się utrzymywać na poziomie wydatków roku 2025. W kolejnych latach przewiduje się zwiększenie wydatków związanych z wypłatą odszkodowań za grunty przejmowane pod drogi publiczne. Wydatki

te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Miasta Ostrołęki.

VII. Dochody związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

W roku 2024 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości wyniosły:
3 057 769,70 zł i przedstawiały się następująco:

- a) wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 1 205 760,38 zł,
- b) wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu – 229 721,22 zł,
- c) dochody z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych – 355 792,21 zł,
- d) wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności – 106 451,12 zł,
- e) wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego – 1 060 153,14 zł,
- f) wpływy z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości – 29 381,63 zł,
- g) wpływy z tytułu służebności 51 110,00 zł
- h) wpływy za operaty szacunkowe – 19 400,00 zł.

W roku 2025 planuje się uzyskać dochód w wysokości 7 120 000,00 zł w związku z planowanymi sprzedażami kilkunastu nieruchomości w trybie przetargowym nieograniczonym, ograniczonym i trybie bezprzetargowym. W latach 2026 – 2027 planuje się uzyskać dochód na poziomie roku 2024 i będzie on uzależniony od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, sprzedaży prawa własności nieruchomości, zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców, zawierania umów dzierżawy lub najmu.

Lp.	Wpływy	2025	2026	2027
1.	wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
2.	wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu	250 000,00	250 000,00	250 000,00
3.	dochody z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych	370 000,00	400 000,00	420 000,00
4.	wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności	100 000,00	100 000,00	100 000,00
5.	wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego	5 000 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
6.	wpływy z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości	30 000,00	30 000,00	30 000,00
7.	wpływy z tytułu służebności	50 000,00	50 000,00	55 000,00
8.	wpływy za operaty szacunkowe	20 000,00	22 000,00	25 000,00
RAZEM:		7 120 000,00	3 652 000,00	3 680 000,00

VIII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Miasto Ostrołęka 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.

Z obrotu wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Miasta Ostrołęki, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji.

Program zagospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2025 – 2027 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Ponadto nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane są do obrotu, w szczególności będą one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenie na wniosek zainteresowanych osób.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Ostrołęki nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.