

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Wyszków na lata 2025-2027

Rozdział I

Podstawy na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Gminy Wyszków

1. Zasobem nieruchomości Gminy Wyszków gospodaruje Burmistrz Wyszkowa na mocy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145) oraz uchwały Nr XIX/189/16 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 31 marca 2016r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
2. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniami lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi jednostkami samorządu terytorialnego gospodarującymi nieruchomościami Gminy Wyszków, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Gminy Wyszków oraz o wpis prawa własności w księgach wieczystych.
3. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Wyszków odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145).
4. Plan Wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działania Burmistrza Wyszkowa w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

Rozdział II

Zestawienie powierzchni gminnych zasobu nieruchomości Gminy Wyszków oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Gminny zasób nieruchomości na dzień 31.12.2024r. obejmuje 7245 działek o łącznym obszarze 597 ha w tym:
 - a) w trwałym zarządzie – 12,8 ha;
 - b) w dzierżawie – 4,0 ha;
 - c) oddanych Gminie Wyszków w użytkowanie wieczyste – 1,8 ha;
 - d) użyczonych – 1,8 ha;
2. Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Wyszków oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z zasobu nieruchomości gminnych wynosi 10,1 ha.

Rozdział III

Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Gminy Wyszków

Wydział Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami prowadzi w formie elektronicznej ewidencję zasobu nieruchomości przy wykorzystaniu programu komputerowego MIENIE. Ewidencja zasobu uwzględnia oznaczenie nieruchomości według: numeru obrębu, numeru arkusza mapy, numeru działki, księgi wieczystej i innych dokumentów potwierdzających prawo własności oraz określa położenie, powierzchnię, rodzaj użytków, informację o budynkach i wykazuje podmioty władające nieruchomościami. Rejestr nieruchomości komunalnych zawiera również informacje dotyczące: przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Ponadto, w ramach programu MIENIE zamieszcza się uwagi dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Rozdział IV

Prognoza wpływu osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Wyszków

1. Ewidencja nieruchomości Gminy Wyszków oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w komputerowym systemie UŻYTKOWANIE.
2. Wysokość wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Wyszków szacuje się następująco:
 - a) rok 2025 – 500.000,00 zł;
 - b) rok 2026 – 450.000,00 zł;
 - c) rok 2027 – 450.000,00 zł.
3. W latach 2025-2027 zostanie przeprowadzona aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Wyszków:
 - a) zabudowanych garażami;
 - b) wykorzystywanych na cele komercyjne.
4. Liczba nieruchomości do aktualizacji w danych roku może ulec zmianie w zależności od aktualnych wartości gruntów oraz z uwzględnieniem stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział V

Prognoza zbywania i udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywanych do zasobu

1. Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy Wyszków odbywa się na zasadach określonych w dziale II rozdział 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest prowadzona na bieżąco w kolejności składania wniosków.
2. W związku z realizacją roszczeń wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych przepisów prawa planuje się w latach 2025-2027 oddanie w użytkowanie wieczyste niżej wskazanych nieruchomości o nr ew. działki 3883 przy ul. Jordanowskiej i 3954/2 przy ul. Robotniczej.
3. W latach 2025-2027 w ramach składanych wniosków przez użytkowników wieczystych będą realizowane sprzedaże prawa własności gruntu na rzecz użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami pod działalność gospodarczą.
4. W trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanych podmiotów będzie prowadzona sprzedaż:

- a) gruntów na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębna nieruchomość;
 - b) gruntów przeznaczonych pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Planuje się w latach 2025-2027 przeznaczyć do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego następujące nieruchomości położone w Wyszkanie:
 - a) ul. Firmowa – działka nr 1043/4,
 - b) ul. Firmowa – działka nr 1046/5,
 - c) ul. Firmowa – działki nr 1104/1,
 - d) ul. Firmowa – działki nr 1104/4,
 - e) ul. Firmowa – działka nr 1081/3,
 - f) ul. Miętowa - działka nr 3011/37
 6. Planuje się w latach 2025-2027 przeznaczyć do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego następujące nieruchomości położone w Lucynowie:
 - a) działki 112/1, 113/1, 114/1, 115/4,
 - b) działki 112/3, 113/3, 114/3, 115/6,
 - c) działki 112/4, 113/4, 114/4, 115/7,
 - d) działki 112/9, 113/9, 114/9, 115/12.
 7. Planuje się w latach 2025-2027 przeznaczyć do sprzedaży w trybie bezprzetargowym następujące nieruchomości położone w Wyszkanie:
 - a) ul. Mała - działka nr 2074/1,
 - b) ul. Dworcowa - działka nr 3458/9,
 - c) ul. Pułtуска - działka nr 3547/54,
 - d) ul. Handlowa - działka nr 2416/8,
 - e) ul. Świętojańska - działka nr 3053/1,
 - f) ul. Geodetów - działka nr 1926/19,
 - g) ul. Serocka – udział 1/10 w działce 2616/17 wraz z garażem.
 8. Planuje się w latach 2025-2027 przeznaczyć do sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości położone w Natalinie – działki powstałe z podziału działki nr 1717/3.
 9. Planuje się w latach 2025-2027 przeznaczyć do zamiany nieruchomości położone w Natalinie - działki powstałe z podziału działki nr 1717/3 w zamian za działki przeznaczone pod drogę.
 10. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty, Gmina Wyszkanie będzie dokonywać niezaplanowanych nabyć nieruchomości przeznaczonych pod realizację zadań własnych.
 11. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Wyszkanie będą obciążane służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu na zasadach określonych w uchwale Nr XIX/189/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 31 marca 2016r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, stosownie do składanych wniosków.
 12. Gmina Wyszkanie w latach 2025-2027 będzie nabywała nieruchomości pod budowę dróg publicznych i pod przebudowę dróg istniejących w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Ponadto, przejmowane będą z mocy prawa grunty przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli.
 13. Nieruchomości z zasobu, których trwałe rozdysponowanie jest niemożliwe lub nieruchomości stanowią rezerwę terenów na realizację celów publicznych (dróg, urządzeń infrastruktury technicznej lub inne) są przez gminne wydzierżawiane, wynajmowane a w szczególnych przypadkach także używane.

14. W latach 2025-2027 zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

Rozdział VI

Wpływy z tytułu sprzedaży majątku Gminy Wyszaków i udostępniania nieruchomości z zasobu

1. Zakłada się, że dochody z tytułu udostępniania i zbywania nieruchomości należących do zasobu Gminy Wyszaków kształtować się będą następująco:
 - a) wpływy z tytułu dzierżawy:
 - rok 2025 – 290.000,00 zł;
 - rok 2026 – 250.000,00 zł;
 - rok 2027 – 250.000,00 zł.
 - b) wpływy z tytułu sprzedaży działek:
 - rok 2025 – 1.000.000,00 zł;
 - rok 2026 – 500.000,00 zł;
 - rok 2027 – 3.000.000,00 zł.
 - c) wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości przez użytkowników wieczystych:
 - rok 2025 – 50.000,00 zł;
 - rok 2026 – 40.000,00 zł;
 - rok 2027 – 30.000,00 zł.
 - d) wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z mocy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności:
 - rok 2025 – 70.000,00 zł;
 - rok 2026 – 65.000,00 zł;
 - rok 2027 – 60.000,00 zł.

Rozdział VII

Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem i zbywaniem nieruchomości z zasobu

1. Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Wyszaków.
2. W skład wydatków wchodzi:
 - a) akty notarialne i odszkodowania w trybie decyzji administracyjnych – 2.000.000,00 zł;
 - b) podziały, wyceny, koszty notarialne, wieczysto-księgowe i inne – 250.000,00 zł.

Rozdział VIII

Prognoza zagospodarowania nieruchomości zasobu

W latach 2025-2027 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Wyszaków następujących czynności:

1. Określenie wartości nieruchomości wchodzących w zasób, przede wszystkim oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania – określenia wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy.

2. Systematyczne prowadzenie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie.
3. Bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu – czynności dochodzenia należności podejmowane są przez Wydział Finansowy.
4. Przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanych nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację mienia Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej. W celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno-prawne i będą dokonywane podziały nieruchomości.

Burmistrz

Piotr Wojciech Płochocki