

**PREZYDENT  
MIASTA OTWOCKA**

**ZARZĄDZENIE NR 258/2020  
PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA**

z dnia 28.08.2020 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020 – 2022**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.), Prezydent Miasta Otwocka zarządza, co następuje:

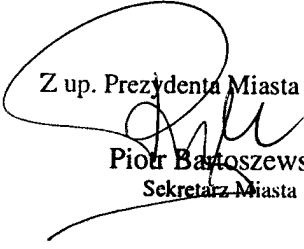
§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Otwock na lata 2020 – 2022”, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Nieruchomości.

§ 3. Zarządzenie podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Otwock oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka

  
Piotr Bartoszewski  
Sekretarz Miasta

Załącznik do zarządzenia Nr 258/2020

Prezydenta Miasta Otwocka

z dnia 28.08 2020 r.

## **PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH NA LATA 2020 – 2022**

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.).

Zgodnie z art. 25 ust. 2 plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Otwock opracowuje się na okres 3 lat. Niniejszy dokument obejmuje lata 2020 – 2022.

Plan zawiera:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
  - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem 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 zagospodarowania nieruchomości zasobu.

### **Podstawy na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Gminy Otwock.**

1. Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami 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.

2. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent Miasta Otwocka.

3. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz obciążaniu ich prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność przesyłu, służebność gruntowa), wdzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu.

4. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych, a w szczególności w sprawach własności lub praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w postępowaniach o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy, użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, na składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Otwock.

5. Gospodarowanie zasobem obejmuje także przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów, scaleń oraz wyposażaniu ich sukcesywnie w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Gospodarowanie zasobem Gminy Otwock odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, Kodeksie cywilnym, z ustaleniami zawartymi w uchwałach budżetowych podejmowanych na poszczególne lata.

7. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki działań Prezydenta Miasta Otwocka związane z gospodarowaniem nieruchomościami gminy. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

8. Zasób nieruchomości umożliwia skuteczną realizację polityki przestrzennej i inwestycyjnej gminy.

### 1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Otwock oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Stan na 31.12.2019 r.

W zasobie stanowiącym własność Gminy Otwock na dzień 31.12.2019 r. znajdują się grunty o łącznej powierzchni 315,1816 w tym:

1. Grunty zabudowane obiektami użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, teatr) – 39,1301 ha,
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej – 93,6008 ha,
3. Grunty zajęte pod ogrody działkowe – 25,3163 ha,
4. Grunty zajęte pod tereny komunikacji (drogi, ulice) – 81,7671 ha,
5. Grunty w użytkowaniu wieczystym – 55,7303 ha,
6. Grunty znajdujące się poza granicami miasta- 19.637 ha

Gmina Otwock jest właścicielem lub współwłaścicielem 286 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 1379 lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.

### 2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu nieruchomości Gminy Otwock.

Gospodarowanie nieruchomościami Gminy Otwock w szczególności skupia się na wykonywaniu działań zmierzających do udostępniania nieruchomości innym podmiotom.

Udostępnianie nieruchomości do zasobu następować będzie zgodnie z art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez m.in sprzedaż, zamianę, zrzeczenie, oddanie w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę, użyczenie, trwałe zarząd. Mogą być obciążane ograniczonym prawem rzeczowym, wnoszone jako aporty do spółek. Mogą być również przedmiotem darowizny na cele publiczne oraz darowizny dokonanej między Skarbem Państwa, a Gminą oraz Gminami.

#### Sprzedaż gruntów

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).

Dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową. Określenia wartości rynkowej dokonują rzeczoznawcy majątkowi. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegać będą nieruchomości, które są niezbędne do realizacji celów publicznych gminy oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych – mieszkalnictwo komunalne, infrastruktura komunalna i obiekty im towarzyszące.

W latach obowiązywania planu zbycie nieruchomości będzie się odbywać po uzyskaniu zgody Rady Miasta Otwocka, wyrażonej w odrębnych uchwałach.

Przewiduje się, że w latach 2020-2022 przygotuje się do sprzedaży około 25 działek.

#### Wykaz nieruchomości planowanych do sprzedaży w 2020 roku w drodze przetargu.

L.p.	Nr działki obręb	Adres nieruchomości	Powierzchnia	Przeznaczenie w planie/studium/wz
1.	15/2 153	Otwock, ul. Tadeusza	2.669 m <sup>2</sup>	zabudowa usługowa (pensjonat)
2.	48/12, 48/7, 48/13 4	Otwock, ul. Mickiewicza 1	1.402 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa
3.	51/11 4	Otwock, ul. Górna	1.347 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa
4.Ś	17/2, 17/4, 17/6 43	Otwock, ul. Poniatowskiego	4.129 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa

5.	22 76	Otwock, ul. Orzeszkowej	1.846 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa
6.	49/2 80	Otwock, ul. Ujejskiego	1.311 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa
7.	34/5, 33/2, 32/4, 30/2, 29/7 129	Otwock, ul. Warsztatowa	8.632 m <sup>2</sup>	zabudowa usługowa
8.	14/4 51	Otwock, ul. Słowackiego	4.452 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa

**Wykaz nieruchomości planowanych do sprzedaży w 2020 roku na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.**

L.p.	Nr działki obręb	Adres nieruchomości	Powierzchnia	Przeznaczenie w planie	Uwagi
1.	52/14 4	Otwock, ul. Jasna	70 m <sup>2</sup>	MU- teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	przekazanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym
2.	dz.12/13 239	Otwock, ul. Żeromskiego	239 m <sup>2</sup>	wg studium M-28 tereny mieszkaniowe	sprzedaż w trybie przetargu ograniczonego
3.	dz.13/10 239	Otwock, ul. Żeromskiego	266 m <sup>2</sup>	wg studium M-28 tereny mieszkaniowe	sprzedaż w trybie przetargu ograniczonego
4.	52/11 4	Otwock ul. Jasna	54 m <sup>2</sup>	MU-teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	po uporządkowaniu stanu faktycznego

**Sprzedaż lokali.**

W zasobie komunalnym znajduje się 1403 lokale mieszkalne.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych – przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o ich sprzedaż oraz sprzedaż lokali w drodze przetargu.

Uchwałą Nr XXXIX/304/16 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 listopada 2016 r. uchwalono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otwock na lata 2016-2021. Przedmiotowy program zawiera wszystkie wymagane ustawą elementy takie jak: kierunki prowadzenia i zakres remontów oraz modernizacji zasobu, politykę czynszową, planowaną sprzedaż lokali oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

W dniu 29 października 2019 r. weszła w życie uchwała Rady Miasta Otwocka Nr XX/187/19 w sprawie wskazania do sprzedaży na rzecz najemców lokali stanowiących własność gminy Otwock, ustalenia zasad ich sprzedaży oraz określenia warunków udzielania bonifikaty od ceny lokalu i wysokości stawek procentowych.

W latach 2020-2022 sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Otwock, będzie uwarunkowana wnioskami, złożonymi przez najemców w sprawie nabycia na własność lokali.

Ponadto Gmina Otwock, zamierza w 2020 roku wystawić do sprzedaży w drodze przetargu niżej wymienione lokale mieszkalne:

**Wykaz nieruchomości lokalowych planowanych do sprzedaży w 2020 roku w drodze przetargu.**

L.p.	Nr lokalu	Adres nieruchomości	Powierzchnia	Przeznaczenie w planie/studium
1.1.	lok. nr 12	Krucza 6	47,84 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa

2.2.	lok. nr 5	Poniatowskiego 39	38,60 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa
3.3.	lok. nr 73	Karczewska 53	37,04 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa
4.4.	lok. nr 4	Narutowicza 78	45,48 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa
5.5.	lok. nr 5	Piłsudskiego 17	39,70 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa
6.6.	lok. nr 5	Geislera 24	41,75 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa
7.7.	lok. nr 23	Skłodowskiej 11	19,40 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa
8.8.	lok. nr 11	Wyspiańskiego 4	33,00 m <sup>2</sup>	zabudowa mieszkaniowa

### **Dzierżawa gruntów**

Wg stanu na dzień 31.12.2019 r. Gmina Otwock;

zawarła 816 umów dzierżaw, w tym:

**295** umów na garaże i parkingi,

**109** umów ma komórki,

**162** umowy na ogródki przydomowe,

**47** umów na tereny zielone,

**7** na altany śmietnikowe,

**196** umów pod działalność gospodarczą.

Ponadto zawartych jest około 60 umów najmu, w tym:

**10** umów najmu na lokale użytkowe pod działalność gospodarczą,

**50** umów najmu - garaże

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020 – 2022 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów pod ogródki przydomowe, pawilony usługowo-handlowe, garaże, dojścia i dojazdy, tereny zielone przy budynkach wielorodzinnych i kilkurodzinnych.

Prognozuje się, że w latach 2020-2022 wpływy do budżetu miasta Otwocka, z tytułu dzierżawy składników majątkowych, będą na podobnym poziomie jak w 2019 roku.

### **Użytkowanie wieczyste**

Z uwagi na przekształcenie z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, Gmina Otwock, w latach 2020-2022, w porównaniu do lat ubiegłych, przewiduje znaczny wzrost wpływów gminnych z tytułu przekształcenia za użytkowanie wieczyste gruntów. Wpływy w danym roku uzależnione będą od liczby osób, które skorzystają z bonifikaty wynikającej z Uchwały Nr VII/55/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 lutego 2019 r. i wniosą opłatę w formie jednorazowej.

Na dzień 31.12.2019 roku Gmina Otwock udostępniła na rzecz osób fizycznych i prawnych w trybie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste 96 nieruchomości.

### **Nabywanie mienia do zasobu.**

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Otwock w latach 2020-2022 następowało będzie poprzez:

1. zakup, zamianę, darowiznę,
2. komunalizację mienia Skarbu Państwa - na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o pracownikach samorządowych i ustawę ,
3. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. 1998 nr 133, poz. 872).

4. inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2020-2022 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie miasta na poszczególne lata.

W chwili obecnej trudno jest określić powierzchnię jaka w okresie obowiązywania planu może wejść do zasobu, ponieważ zależy to od czasu trwania postępowań administracyjnych i sądowych oraz od przeznaczonych na ten cel środków. Gmina Otwock, będzie monitorować złożone wcześniej wnioski do Wojewody Mazowieckiego o komunalizację nieruchomości. Działania te pozwolą powiększyć majątek Gminy, a tym samym zwiększyć możliwości w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Wg stanu na 31.12.2019 roku:

Prowadzonych jest 20 postępowań w sprawie przejęcia nieruchomości na rzecz Gminy Otwock w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990r..

Podjęto działania (około 800 postępowań) w celu uregulowania stanu prawnego w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r..

Prowadzone jest postępowanie w trybie ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych w celu uregulowania stanu prawnego dróg na terenie byłych gromad (Wólka Mładzka, Świdry Wielkie).

W roku 2020 gmina Otwock zamierza nabyć od osób fizycznych udziały w działce ew. nr 30/1 z obr. 134 przy ul. Batorego. Podjęta została Uchwała Rady Miasta Otwocka Nr XXI/210/19 z dnia 3 grudnia 2019 r. wyrażająca zgodę na odpłatne nabycie od osób fizycznych poszczególnych udziałów w przedmiotowej działce.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu lub zarządzie gminy Otwock, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2020-2022 będzie się powiększać.

W razie konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętej do budżetu.

**4. Prognoza poziomu dochodów związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasoby gminy Otwock oraz wpływów osiągniętych z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomościach gminnych.**

**Planowane dochody na 2020 r.**

Dział 700

Rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami

§ 0470. Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności – 50.000,-

§ 0550. Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 800.000,-

§ 0750. Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 1.110.000,-

§ 0760. Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 280.000,-

§ 0770. Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego – 3.170.000,-

**2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości do zasobu.**

Zestawienie wydatków związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości w latach 2020-2022.

Rok 2020:

**Dział 700 – Gospodarka mieszkaniowa**

Rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami – 302.700,-

§ 3030. – Różne wydatki na rzecz osób fizycznych – 200,-

§ 4170. – Wynagrodzenia bezosobowe – 10.000,-

§ 4260. – Zakup energii – 2.500,-

§ 4300. – Zakup usług pozostałych – 94.000,-

§ 4390. – Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii – 5.000,-

§ 4430. – Różne opłaty i składki – 8.000,-

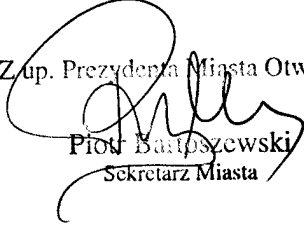
§ 4510. – Opłaty na rzecz budżetu państwa – 23.000,-

§ 4530. – Podatek od towarów i usług – 140.000,-

§ 4610. – Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 20.000,-

W latach następnych sporządzone zostaną plany wydatków na dany rok. Przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym z uwzględnieniem inflacji.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka

  
Piotr Bartoszewski  
Sekretarz Miasta