

ZARZĄDZENIE NR 311/2025
PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA

z dnia 21.11. 2025 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2025-2027

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2025-2027”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Nieruchomości.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski

Załącznik do zarządzenia nr 3M/2025
Prezydenta Miasta Otwocka
z dnia 21.11 2025 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH
NA LATA 2025– 2027**

I. Podstawa prawna

Gmina jako podstawowa jednostka samorządu terytorialnego otrzymując do realizacji konkretne zadania publiczne została również wyposażona w odpowiednie mienie. Majątek ten stał się podstawą jej samodzielności, ale również źródłem obowiązków związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki między innymi z zakresu nieruchomości.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) (dalej jako u.g.n.) 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. Gminny zasób nieruchomości jest podstawowym składnikiem mienia gminnego. Zasobem nieruchomości Miasta Otwocka gospodaruje Prezydent Miasta Otwocka.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 2) zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz wdzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu oraz oddawaniu w użytkowanie nieruchomości, 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 nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 3) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych, a w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o stwierdzenie nabycia spadku;
- 4) na składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości stanowiących własność Miasta Otwocka oraz o wpisy w księgach wieczystych;
- 5) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 6) przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów, scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 1 u.g.n.. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Otwocka, opracowuje się na okres 3 lat, a zatem niniejszy dokument obejmuje lata 2025 – 2027. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla

główne kierunki działań Prezydenta Miasta Otwocka związane z gospodarowaniem nieruchomościami Miasta, co umożliwi skuteczną realizację polityki przestrzennej i inwestycyjnej Miasta.

II. Zestawienie nieruchomości zasobu Miasta Otwock oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na 31.12.2024 roku

W zasobie Miasta Otwock na dzień 31.12.2024 r. znajdowało się 3357 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 308,2359 ha, w tym nieruchomości gruntowe o powierzchni:

- 1) 301,2430 ha stanowią własność Miasta Otwocka, w tym 0,5862 ha położonych poza granicami Miasta Otwocka (tabela nr 1);
- 2) 6,4269 ha stanowią współwłasność Miasta Otwocka z innymi podmiotami, w tym 3,1742 ha położonych poza granicami Miasta (tabela nr 1);
- 3) 0,5660 ha znajdują się w użytkowaniu wieczystym Miasta Otwocka.

Lp.	Miejscowość	ID działki ewidencyjnej	Udział w prawie własności	Powierzchnia działki ewidencyjnej [ha]
1	Michałówek	141708_2.0017.68/3	5/8	0,3349
2	Michałówek	141708_2.0017.68/4	5/8	1,2852
3	Warszawa	146507_8.0110.88	105/10000	0,0911
4	Warszawa	146507_8.0406.96	5/8	0,0626
5	Skierniewice	106301_1.0008.380/2	1/1	0,5862
6	Skierniewice	106301_1.0008.380/4	1/2	0,0143
7	Węgrów	143306_2.0003.688/2	4/48	0,0865
8	Węgrów	143306_2.0003.736	4/48	0,2464
9	Węgrów	143306_2.0003.737	4/48	0,7476
10	Nałęczów	061408_4.0001.17	1/5	0,3056

Tabela nr 1. Zestawienie nieruchomości zasobu poza granicami administracyjnymi Miasta Otwocka

Zestawienie nieruchomości zasobu Miasta Otwocka na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Grupa	Podgrupa	Rodzaj	Powierzchnia [ha]	Procentowy udział [%]
1	GRUNTY	GRUNTY ROLNE		308,2359	100,00
				28,6026	9,28
			Grunty orne	13,8672	4,50
			Łąki trwałe	0,4424	0,14
			Pastwiska trwałe	1,0388	0,34
			Grunty rolne zabudowane	0,2705	0,09
			Grunty pod rowami	0,6949	0,23
			Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	6,1468	1,99
			Nieużytki	6,1420	1,99
			2	GRUNTY LEŚNE	
Lasy	23,4727	7,62			
Grunty zadrzewione i zakrzewione	2,5969	0,84			

3	GRUNTY ZABUDOWANE I ZURBANIZOWANE		133,2534	43,23
		Tereny mieszkaniowe	44,7566	14,52
		Tereny przemysłowe	23,5284	7,63
		Inne tereny zabudowane	23,3593	7,58
		Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy	0,9570	0,31
	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	40,6521	13,19	
4	TERENY KOMUNIKACYJNE		120,3103	39,03
		Drogi	116,5802	37,82
		Tereny kolejowe	0,0106	0,00
		Inne tereny komunikacyjne	0,4990	0,16
		Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	3,2205	1,04

Tabela nr 2. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków

Analizując strukturę nieruchomości z tabeli nr 2 należy wskazać, że odzwierciedla ona sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Miasta Otwocka, a najwyższy procentowy udział w powierzchni ogólnej zajmują: grunty zabudowane i zurbanizowane 43%, w tym głównie tereny mieszkaniowe i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny komunikacyjne 39%, w tym głównie drogi.

Miasto Otwock jest użytkownikiem wieczystym dwóch nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Pierwsza z nieruchomości o powierzchni 0,2186 ha wykorzystywana jest na działalność sportowo-kulturalną, druga z nich o powierzchni 0,3474 ha wykorzystana będzie na realizację zadań własnych Miasta dotyczących ład przestrzennego, organizacji ruchu drogowego, a także lokalnego transportu zbiorowego, a wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa dworca kolejowego.

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. Miasto Otwock oddało w użytkowanie wieczyste 347 działek, o łącznej powierzchni 47,4121 ha. Nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste głównie z przeznaczeniem na cele handlowo-usługowe.

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. w zasobie Miasta Otwocka na ww. nieruchomościach usytuowanych jest:

- 1) 209 budynków stanowiących własność Miasta, w których znajduje się 1112 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 45 183,69 m²;
- 2) 74 budynków stanowiących współwłasność Miasta (wspólnoty mieszkaniowe), w których znajduje się 325 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 13 308,54 m², w tym 2 budynki, położone poza granicami Miasta Otwocka; w których znajduje się 9 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 541,61 m²,
- 3) 10 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 477,20 m² w których Miastu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym 1 lokal o powierzchni użytkowej 38 m², poza granicami Miasta Otwocka.

III. Prognozy

1) Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości Miasta Otwocka do zasobu

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

Udostępnianie nieruchomości z zasobu następować będzie zgodnie z art. 13 u.g.n., poprzez m.in sprzedaż, zamianę i zrzeczenie się, oddanie w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenie, oddanie w trwałe zarząd, a także poprzez obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi, wniesienie jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywanie jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Nieruchomości z zasobu mogą być również przedmiotem darowizny na cele publiczne oraz darowizny dokonanej między Skarbem Państwa, a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami.

Jako najbardziej prawdopodobne formy udostępniania nieruchomości wykazuje się:

a) Zbywanie nieruchomości gruntowych

Zbycie nieruchomości stanowiących własność Miasta Otwock odbywać się będzie głównie poprzez sprzedaż w oparciu m.in. o przepisy u.g.n. oraz uchwały Rady Miasta Otwocka podejmowane w odniesieniu do konkretnych nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargów nieograniczonych, w drodze przetargów ograniczonych oraz w drodze bezprzetargowej po uprzednio przeprowadzonej analizie nieruchomości, w zakresie m.in. stanu prawnego i faktycznego, możliwości zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo w przypadku braku planu miejscowego z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegać będą nieruchomości, które są niezbędne do realizacji zadań własnych Miasta Otwocka takich jak: mieszkalnictwo komunalne, budownictwo urządzeń infrastruktury technicznej.

Przewiduje się, że w latach 2025-2027 nastąpi zbycie 33 nieruchomości, które przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nr działki ew.	Położenie	Suma powierzchni [ha]	Przeznaczenie w MPZP/WZ
	Nr obrębu ew.			
1	45, 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 50/1, 50/2, 50/3	ul. Generalska	0,5073	zabudowa usługowa
	32			
2	21/9, 22/9	ul. Pokojowa	0,0799	zabudowa mieszkaniowa
	245			
3	9/3	ul. Chłodna	0,1139	zabudowa mieszkaniowa
	76			
4	15/16	ul. Bernardyńska	0,1716	zabudowa usługowa
	164			
5	9/1	ul. Cybulskiego	0,1152	zabudowa mieszkaniowa
	76			
6	30/2,35/2,36/2,38/2	ul. Warsztatowa	0,5069	zabudowa usługowa
	130			

7	36/15, 36/16, 36/19, 36/35, 36/36, 36/37, 36/38	ul. Ługi	0,4405	zabudowa mieszkaniowa
	30			
8	19/2	ul. Górnośląska	0,1575	zabudowa mieszkaniowa
	83			
9	56/8	ul. Geislera	0,0621	zabudowa mieszkaniowa
	96			
10	31/1	ul. Ziołowa	0,0740	zabudowa mieszkaniowa
	4			
11	48/2	ul. Poselska	0,1001	zabudowa mieszkaniowa
	9			
12	31, 1/7	ul. Wczasowa	0,2526	zabudowa mieszkaniowa
	12			
13	14/4	ul. Słowackiego	0,4452	zabudowa mieszkaniowa
	51			
14	52/15	ul. Jasna	0,2037	zabudowa mieszkaniowa
	4			
15	56	ul. Jana Pawła II	0,1019	zabudowa mieszkaniowa
	42			
16	42/7	ul. Kościuszki	0,1195	zabudowa mieszkaniowa
	96			
17	38/5	ul. Willowa	0,0722	zabudowa mieszkaniowa
	98			
18	41/4	ul. Żeromskiego	0,2509	zabudowa mieszkaniowa
	98			
19	25, 64	ul. Jana Pawła II	0,1682	zabudowa mieszkaniowa
	101			
20	52/1	ul. Fredry	0,2405	zabudowa mieszkaniowa
	80			
21	116,117	ul. Świdzka	0,3547	zabudowa mieszkaniowa
	8			
22	41/13, 41/6, 41/5, 41/14, 41/12	ul. Pułaskiego	0,3486	zabudowa usługowa
	143			
23	44/4, 44/5	ul. Prądzyńskiego	0,1427	zabudowa mieszkaniowa
	143			

24	8/1, 8/2	ul. Warszawska	0,3170	zabudowa usługowa
	95			
25	12/5, 40/3	ul. Willowa	0,2568	zabudowa mieszkaniowa
	98			
26	19/3	ul. Reymonta	0,3410	zabudowa mieszkaniowa
	76, 78			
27	85/5	ul. Orzeszkowej	0,0737	zabudowa mieszkaniowa
	79			
28	2/3	ul. Wczasowa	0,0155	zabudowa mieszkaniowa
	12			
29	37/19	ul. Ługi	0,0121	zabudowa mieszkaniowo- usługowa
	31			
30	17/5	ul. Poniatowskiego	0,0266	zabudowa mieszkaniowa
	143			
31	24	ul. Samorządowa	0,0314	zabudowa mieszkaniowa
	55			
32	18/10	ul. Krótka	0,4008	zabudowa usługowa
	107			
33	45	ul. Górna 19	0,5295	zabudowa usługowa
	42			
34	62/5, 62/4, 62/3, 62/2, 62/1, 52/25, 52/24, 52/23, 52/22, 52/21, 52/20, 52/19, 52/18, 52/17, 52/16, 52/15, 51/25, 51/26, 52/14, 52/12, 52/13, 52/9, 52/8, 52/7, 52/6, 52/5, 52/3,	ul. Generalska	1,0629	zabudowa usługowa
	32			
35	16/4	ul. Majowa	0,1610	zabudowa mieszkaniowa
	107			
36	16/5	ul. Majowa	0,1588	zabudowa mieszkaniowa
	107			
37	13	ul. Łąkowa	0,0984	tereny mieszkaniowo - usługowe
	15			
38	12	ul. Świdzka	0,0739	zabudowa mieszkaniowa
	41			
39	13/3	ul. Kraszewskiego	0,1168	zabudowa mieszkaniowa
	0012			
40	13	ul. Łąkowa	0,0984	zabudowa mieszkaniowo- usługowa
	0015			

Tabela nr 3. Zestawienie nieruchomości gruntowych przeznaczonych do zbycia

b) Sprzedaż nieruchomości lokalowych

Według stanu na 31.12.2024 roku w zasobie Miasto Otwocka pozostaje 1437 lokali mieszkalnych i 13 lokali użytkowych, w tym 9 lokali, położonych poza granicami Miasta Otwocka.

Na podstawie uchwały Nr IX/110/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Otwocka na lata 2024-2028 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 27.11.2024 r. poz. 11759, poz.13119) zostały określone kierunki działań i prognozy zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, pozyskania nowych lokali, adaptacji pustostanów, zamiany lokali, w szczególności poprzez budowę mieszkań komunalnych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej będzie odbywać się w drodze bezprzetargowej na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o ich sprzedaż oraz w drodze przetargu na rzecz innych podmiotów. W celu zabezpieczenia zasobu Miasta Otwocka sprzedaż lokali mieszkalnych będzie dokonywana w odniesieniu do lokali, które usytuowane są w budynkach, będących we współwłasności Miasta z innym podmiotem.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców będzie prowadzona w oparciu o uchwałę Nr XX/187/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 października 2019 r. 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 29.10.2019 r. poz. 12965, Dz. Urz. Woj. Maz. z 25.02.2025 r. poz. 2249).

Ponadto Miasto Otwock w przypadku gdy nie uzyska zaświadczenia o samodzielności lokalu będzie prowadziło sprzedaż udziału w zabudowanej nieruchomości, w postaci pomieszczeń przynależnych, które będą przeznaczone na powiększenie powierzchni lokali znajdujących się budynku, z którym związany jest udział w sprzedawanej nieruchomości.

c) Dzierżawa i najem

Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. Miasto Otwock zawarło **849** umów dzierżaw, w tym:

- 311 z przeznaczeniem pod garaże i parkingi,
- 79 z przeznaczeniem pod komórki,
- 217 z przeznaczeniem na ogródki przydomowe,
- 44 z przeznaczeniem na tereny zielone,
- 14 z przeznaczeniem pod altany śmietnikowe,
- 158 z przeznaczeniem pod pawilony handlowe,
- 26 inne przeznaczenie.

Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. Miasto Otwock zawarło **69** umów najmu, w tym:

- 25 na lokale użytkowe z przeznaczeniem pod działalność gospodarczą,
- 32 na garaże,
- 12 inny cel.

Miasto Otwock planuje kontynuację i zawieranie nowych umów dzierżawy lub najmu, przy zastosowaniu indywidualnego podejścia do każdej nieruchomości, na warunkach określonych w umowie w oparciu m.in. o przepisy ustawy Kodeks cywilny oraz uchwałę Nr LVI/424/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 listopada 2017 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości gruntowych na czas oznaczony

dłuższy niż trzy lata i nie dłuższy niż 10 lat (Dz. Urz. Woj. Maz. z 15.03.2018r. poz. 2610) albo uchwałą Nr XLI/276/2009 Rady Miasta Otwocka z dnia 1 grudnia 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat (Dz. Urz. Woj. Maz. z 08.01.2010. Nr 6 poz. 106).

d) Oddanie w użyczenie

Nieruchomości stanowiące własność Miasta Otwocka udostępniane są w formie użyczenia jednostkom organizacyjnym Miasta lub podmiotom prowadzącym działalność służącą mieszkańcom gminy (m.in. stowarzyszeniom, fundacjom, jednostkom ochotniczej straży pożarnej). Według stanu na dzień 31.12.2024r. Miasto Otwock przekazało w użyczenie grunty o powierzchni 9,0605 ha, co przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa jednostki	Adres nieruchomości	Nr obrębu ew.	Nr działki ew.	Uwagi
1	Miejski Ośrodek Kultury, Turystyki i Sportu w Otwocku	ul. Majowa 202	212	33/1, 33/2	Klub Kultury "Młódz"
2	Miejski Ośrodek Kultury, Turystyki i Sportu w Otwocku	ul. Gabriela Narutowicza 2	150	13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 13/7, 14/1, 14/2, 14/3, 5/10	Muzeum Ziemi Otwockiej
3	Miejski Ośrodek Kultury, Turystyki i Sportu w Otwocku	ul. Karczewska/ ul. T. Ślusarskiego 1	140	2/9, 6/1	Tereny OKS
4	Miejski Ośrodek Kultury, Turystyki i Sportu w Otwocku	ul. Ługi	31	36/10, 36/23, 36/25, 36/29, 36/30	Kompleks boisk sportowych
5	Miejska Biblioteka Publiczna w Otwocku	ul. Stefana Żeromskiego 16	97	25/1 cz.	Filia nr 3
6	Miejska Biblioteka Publiczna w Otwocku	ul. Jodłowa 14	0013	115/9	Filia nr 2
7	Ochotnicza Straż Pożarna Otwock Jabłonna	ul. Niezapominajki	99	235/4 cz.	Stowarzyszenie
8	Klub Sportowy VULCAN Wólka Młódzka	ul. Wspaniała	231	23/3	Boisko piłkarskie i teren zielony
9	Caritas Diecezji Warszawsko-Praskiej	ul. Marszałkowska 23	107	18/12 cz.	Plac zabaw
10	Fundacja "Nad Świdrem Przystań - Majówkowe Perspektywy"	ul. Mostowa	203	36/16	Fundacja
11	Klub Motocyklowy ZRYW MC POLAND	ul. Sucha 8	113	2/5	Siedziba Klubu
12	Otwocki Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.	ul. Gen. Wł. Sikorskiego	29	22/64, 22/10, 22/24	Parking przy zespole trzech budynków komunalnych
			30	25	
			Powierzchnia pomieszczenia		
13	Miejski Ośrodek Kultury, Turystyki i Sportu w Otwocku	ul. Michała Elwiro Andriollego 20	45,41 m ²		Garaż

14	Miejska Biblioteka Publiczna w Otwocku	ul. Michała Elwiro Andriollego 45	144,00 m ²	Centrala
15	Przedszkole Nr 12 w Otwocku	ul. Stefana Batorego 34	220,20 m ²	Siedziba Przedszkola
16	Przedszkole Nr 17 w Otwocku	ul. Władysława Czaplickiego 7	84,26 m ²	Zaplecze kuchenne
17	Polski Czerwony Krzyż	ul. Michała Elwiro Andriollego 24	54,20 m ²	Stowarzyszenie
Tabela nr IV. Zestawienie nieruchomości oddanych w użyczenie				

Oddanie nieruchomości w użyczenie będzie następowało w zależności od złożonych wniosków zainteresowanych podmiotów, przy zastosowaniu indywidualnego podejścia do każdej nieruchomości.

e) Oddanie w trwały zarząd

Nieruchomości stanowiące własność Miasta Otwocka służące realizacji zadań własnych udostępniane są jednostkom organizacyjnym Miasta. Według stanu na dzień 31.12.2024r. Miasto Otwock przekazało w trwały zarząd grunty o powierzchni 14,9259 ha, co przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa jednostki	Adres nieruchomości	Nr obrębu ew.	Nr działki ew.
1	Szkoła Podstawowa Nr 1	ul. Karczevska 14/16	0047	99/5
2	Szkoła Podstawowa Nr 2	ul. Józefa Poniatowskiego 47/49	0147	25/1, 25/2
3	Szkoła Podstawowa Nr 3	ul. Tadeusza Kościuszki 38	0098	1
4	Szkoła Podstawowa Nr 4	ul. Szkolna 31	0047	48
5	Szkoła Podstawowa Nr 5	ul. Juliusza Słowackiego 66	0108	72/5
6	Szkoła Podstawowa Nr 6	ul. Ambasadorska 1	0012	32/1, 32/2, 32/3, 32/5
7	Szkoła Podstawowa Nr 7	ul. Majowa 267	0203	36/14
8	Szkoła Podstawowa Nr 8	ul. Stefana Żeromskiego 235	0242	23
9	Szkoła Podstawowa Nr 9	ul. Gabriela Narutowicza 275	0184	98
10	Szkoła Podstawowa Nr 12	ul. Michała Elwiro Andriollego 76	0139	19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6
11	Przedszkole Nr 3	ul. Jodłowa 14	0013	115/6, 115/8
12	Przedszkole Nr 4	ul. Ignacego Prądzyńskiego 7	0143	45
13	Przedszkole Nr 6	ul. Kubusia Puchatka 28	0083	1, 2/8
14	Przedszkole Nr 10	ul. Jana Kochanowskiego 6	0071	1/30
15	Przedszkole Nr 15	ul. Majowa 44	0108	68/5
16	Przedszkole Nr 16	ul. Karczevska 27A	0049	8/1, 8/2, 8/3, 8/4
17	Przedszkole Nr 17	ul. Władysława Czaplickiego 7A	0092	34/2
18	Przedszkole Nr 20	ul. Majowa 230	0214	16
19	Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej	ul. Wawerska 8	0044	186/1, 186/3, 186/6, 186/8
20	Żłobek Miejski	ul. Wronia 7	0048	72/1, 72/5, 75/5
			Powierzchnia pomieszczenia	
21	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	ul. Sosnowa 4	370,00 m ²	

Tabela nr V. Zestawienie nieruchomości oddanych w trwały zarząd

Oddanie nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez kierowników samorządowych jednostek organizacyjnych wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

f) Ustanawianie służebności gruntowych i służebności przesyłu

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. na nieruchomościach stanowiących własność Miasta Otwocka ustanowiono służebności o łącznej powierzchni 1,6056 ha. Miasto Otwock planuje obciążanie nieruchomości w oparciu o składane wnioski zainteresowanych podmiotów, przy zastosowaniu indywidualnego podejścia do każdej nieruchomości, na warunkach określonych w umowie zgodnie m.in. z przepisami ustawy Kodeks cywilny oraz uchwały Nr XL/265/09 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 października 2009 r. w sprawie określenia zasad obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Otwock (Dz. Urz. Woj. Maz. z 03.12.2009r. Nr 197 poz. 5468).

Zastrzega się, iż mogą wystąpić inne nieplanowane sposoby udostępnienia, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Nabywanie mienia do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Otwock w latach 2025-2027 następowało będzie m.in. poprzez:

1. zakup, zamianę, darowiznę inne czynności prawne np. pierwokup;
2. regulację stanu prawnego nieruchomości, w tym:
 - a) komunalizację mienia Skarbu Państwa - na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz na podstawie art. 7 niniejszej ustawy (mienie gromadzkie),
 - b) art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (dalej jako u.r.a.p.),
 - c) art. 6 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych,
 - d) art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - e) zasiedzenie nieruchomości znajdujących się w posiadaniu samoistnym Miasta Otwocka.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023-2025 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie miasta na poszczególne lata.

Nabywanie nieruchomości, pod każdym tytułem prawnym, od Skarbu Państwa, od podmiotów których założycielem jest Skarb Państwa oraz od jednostek samorządu terytorialnego następuje w oparciu o uchwałę Nr LXXXV/926/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 lipca 2023 r. w sprawie zasad nabywania nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Maz. z 17.07.2023 r. poz. 8494). Nabywanie od innych podmiotów następuje w oparciu o uchwały Rady Miasta Otwocka podejmowane w odniesieniu do konkretnych nieruchomości.

W chwili obecnej trudno jest określić powierzchnię jaka w okresie obowiązywania planu może wejść do zasobu, ponieważ zależy to w przypadku regulacji stanów prawnych nieruchomości od czasu trwania postępowań administracyjnych i sądowych, a w pozostałych przypadkach w zależności w potrzeb Miasta w zakresie realizowanych zadań własnych, w tym celów publicznych.

2) Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

W latach 2025-2027 objętych planem będą sporządzone plany wydatków na dany rok budżetowy. Przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania zasobem z uwzględnieniem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Klasyfikacja budżetowa			Lata		
Dział	Rozdział	Wydatki z tytułu m.in.:	2025	2026	2027
600		Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz i analiz - art. 73 u.r.a.p., odszkodowania wypłacane osobom fizycznym oraz osobom prawnym za nieruchomości przejęte pod drogi w trybie art. 98 u.g.n. i specustawy drogowej, koszty postępowań sądowych, nabywanie nieruchomości przeznaczonych w mpzp pod drogi publiczne	347 300,00	382 030,00	420 233,00
700	70005	Zakup energii, zakup usług remontowych oraz opłaty za administrowanie i czynsze związane z lokalami użytkowymi, wykonywanie operatów szacunkowych, wykonywanie inwentaryzacji lokali, porządkowanie nieruchomości, w tym rozbiórki budynków, opłaty na rzecz Skarbu Państwa, koszty postępowań sądowych, nabywanie nieruchomości do zasobu	4 000 000,00	4 400 000,00	4 840 000,00
	70007	Zakup energii, zakup usług remontowych oraz opłaty za administrowanie i czynsze związane z lokalami mieszkalnymi, kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych oraz osób prawnych w związku z niedostarczeniem lokalu zamiennego lub lokalu socjalnego, koszty eksmisji do pomieszczeń tymczasowych	743 200,00	817 520,00	899 272,00
710	71012	Zakup usług geodezyjnych oraz wyrisy i wypisy z ewidencji gruntów i budynków	60 000,00	66 000,00	72 600,00
Razem:			5 150 500,00	5 665 550,00	6 232 105,00

Tabela nr VI. Zestawienie poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

3) Prognoza poziomu dochodów związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasoby oraz wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Prognozę wpływów do budżetu Miasta w latach 2025-2027 objętych planem oparto na podstawie doświadczeń z lat wcześniejszych, wynikających z gospodarki nieruchomościami oraz w oparciu o możliwe do oszacowania plany Miasta.

Klasyfikacja budżetowa			Lata		
Dział	Rozdział	Dochody z tytułu m.in.:	2025	2026	2027
700	70005	Wpływy z opłat z tytułu ustanowienia trwałego zarządu, użytkowania, służebności	70 000,00	70 000,00	70 000,00
700	70005	Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego	800 000,00	900 000,00	1 000 000,00
700	70005	Wpływy z tytułu najmu i dzierżawy	1 900 000,00	2 090 000,00	2 299 000,00
700	70005	Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	55 000,00	55 000,00	55 000,00
700	70005	Wpływy ze sprzedaży składników majątkowych (sprzedaż działek i lokali)	8 190 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00
756	75618	Wpływy z tytułu opłat adiacenckich	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Razem:			11 065 000,00	11 165 000,00	11 474 000,00

Tabela nr VII. Zestawienie prognozy dochodów związanych m.in. z udostępnianiem zasobu

4) Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zgodnie z przepisami u.g.n. odbywa się nie częściej niż raz na 3 lata w przypadku zmiany wartości nieruchomości. Przewiduje się bieżącą aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w zależności od daty ostatniej aktualizacji i w zależności od spodziewanego poziomu wzrostu wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Opłata z tytułu trwałego zarządu nie będzie podlegała aktualizacji ze względu na oddanie nieruchomości nieodpłatnie w trwały zarząd (przedszkola, szkoły) albo ze względu na oddanie nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Miasta, które to jednostki zostały powołane do realizacji zadań własnych Miasta.

IV. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Miasto Otwock gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Zasób nieruchomości Miasta Otwocka jest przede wszystkim wykorzystywany na cele rozwojowe Miasta:

W latach 2025-2027 głównymi celami realizacji programu zagospodarowania nieruchomościami będzie:

- 1) pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób Miasta,
- 2) zwiększenie zasobu poprzez regulację stanów prawnych nieruchomości,
- 3) realizacja celów publicznych,
- 4) utrzymanie w nie pogorszonym stanie budynków, budowli oraz ich modernizacja,

Nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane są do udostępnienia w szczególności będą one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenia.

Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości zasobu nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych Miasta Otwocka na lata 2025, 2026 i 2027, z

wieloletniej prognozy finansowej Miasta Otwocka, z jednostkowych uchwał podejmowanych w sprawach dotyczących dysponowania nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Miasta Otwocka oraz z uchwał stanowiących akty prawa miejscowego dotyczące gospodarki nieruchomościami, w formach prawnych przewidzianych m.in. w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami.

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski