

ZARZĄDZENIE NR 0050.19.2020
BURMISTRZA MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 19 lutego 2020 r.

w sprawie zatwierdzenia planu wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506; zm. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815), art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 roku poz. 65) - zarządzam, co następuje:

§ 1. Zatwierdzam plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Miasta Zambrów na lata 2020 - 2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ MIASTA

mgr Kazimierz Dąbrowski

**Plan wykorzystania
Gminnego Zasobu Nieruchomości
Miasta Zambrów
na lata 2020 - 2022**

- I. Wstęp.
- II. Grunty stanowiące własność Miasta Zambrów.
- III. Grunty stanowiące własność Miasta Zambrów wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości.
 - 1) Grunty przeznaczone do trwałego rozdysponowania.
 - 2) Grunty wykorzystane na cele związane z komunalnym budownictwem mieszkaniowym oraz pod zabudowę mieszkaniową.
 - 3) Grunty wykorzystane na cele użyteczności publicznej.
 - 4) Grunty przeznaczone na cele produkcyjno - usługowe.
 - 5) Grunty przeznaczone na cele rolnicze.
 - 6) Grunty pozostałe.
- IV. Nabywanie gruntów do gminnego zasobu nieruchomości.
 - 1) Nabywanie gruntów pod drogi.
 - 2) Nabywanie gruntów na inne cele publiczne.
- V. Dochody i wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.
- VI. Uwagi końcowe.

I. Wstęp.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 roku poz. 65), 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.

II. Grunty stanowiące własność Miasta Zambrów.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Miasto Zambrów jest właścicielem gruntów o ogólnej powierzchni 214 ha 6259 m². Powierzchnia ta obejmuje również grunty będące we współwłasności:

- z osobami fizycznymi - 2 ha 3477 m²
- z Powiatem Zambrowskim – 1922 m²
- z użytkownikami wieczystymi – 36 m²

Grunty Miasta Zambrów będące przedmiotem użytkowania wieczystego innych osób stanowią powierzchnię 57 ha 3693 m².

Wartość gruntów stanowiących własność Miasta Zambrów ujęta w bilansie wynosi 46 407 486,71 zł z czego wartość gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dla osób fizycznych i prawnych wynosi 2 932 461,03 zł, co stanowi 6,3 %. Wartość ta ulega zmniejszeniu z uwagi na obowiązujące przepisy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w roku 2019 przekształcone zostały grunty o łącznej powierzchni 6 ha 0949 m². Miasto Zambrów jest użytkownikiem wieczystym działki gruntów o powierzchni 1 ha 6524 m² stanowiącej własność Gminy Zambrów.

III. Grunty stanowiące własność Miasta Zambrów wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości

Gminny zasób nieruchomości Miasta Zambrów stanowią grunty o ogólnej powierzchni 149 ha 2272 m² i wartości 40 178 839,48 zł oraz grunty, których Miasto Zambrów nabyło prawo użytkowania wieczystego o powierzchni 1 ha 6524 m² i wartości 2 441,46 zł.

1) Grunty przeznaczone do trwałego rozdysponowania.

Działki gruntów nr 2959 przy ulicy Księdza Marcina Krajewskiego, nr 1942/4 przy ulicy Aleja Wojska Polskiego, nr 363 przy ul. Pileckiego, na których znajdują się budynki stanowiące własność osób fizycznych, przeznaczone są do sprzedaży.

Tereny produkcyjno – usługowe oznaczone działkami nr 2741/5 i nr 1947/10 położone przy ulicy Produkcyjnej i nr 1086/2 przy ulicy Białostockiej przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

2) Grunty wykorzystane na cele związane z komunalnym budownictwem mieszkaniowym oraz zabudową mieszkaniową

W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi grunty związane z komunalnym budownictwem mieszkaniowym o powierzchni 15 ha 4485 m², na których znajduje się:

- 46 budynków mieszkalnych wielolokalowych we współwłasności z osobami fizycznymi,
- 9 budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zambrów.

W budynkach mieszkalnych wielolokalowych znajdują się 43 lokale użytkowe, natomiast budynki położone na działce nr 588/10 o powierzchni 243 m² i na działce nr 1791/25 o powierzchni 2977 m² stanowią odrębne lokale użytkowe.

a) gospodarowanie zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych

Lokale mieszkalne i użytkowe znajdujące się w komunalnym zasobie mieszkaniowym przeznaczone są do wynajmu na zasadach określonych w obowiązujących przepisach. Ich zarządzanie powierzone jest spółce miejskiej – Zarząd Mienia Komunalnego sp. z o.o. w Zambrowie.

W zasobach budownictwa komunalnego pozostaje 753 lokale mieszkalne o pow. uż. 31 750,37 m² w budynkach znajdujących się we współwłasności i 77 lokali mieszkalnych o pow. uż. 2 734,93 m² w budynkach stanowiących własność Miasta Zambrów oraz 2 lokale o najmie socjalnym o pow. uż. 50,10 m² w budynku stanowiącym współwłasność i 30 lokali o najmie socjalnym o pow. uż. 944,20 m² w budynkach stanowiących własność Miasta Zambrów. W zasobach znajduje się także 45 lokali użytkowych o pow. uż. 3 547,62 m².

W związku z potrzebą utrzymania stanu mieszkaniowego zasobu gminy Rada Miasta Zambrów Uchwałą Nr 26/VII/15 z dnia 28 kwietnia 2015 roku zmniejszyła począwszy od 2016 roku wysokość bonifikaty z 70% do 30% przy sprzedaży lokali na rzecz najemców. Od momentu obowiązywania nowej bonifikaty sprzedaż lokali jest sporadyczna.

Sprzedaży nie podlegają lokale o najmie socjalnym oraz lokale użytkowe, które stanowią wyłącznie przedmiot najmu.

b) przekazane w użyczenie na rzecz wspólnot mieszkaniowych

Wspólnoty mieszkaniowe zarządzają nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami komunalnymi wielolokalowymi. Działki te oprócz nieruchomości wspólnej użytkowanej przez wspólnoty mieszkaniowe: Fabryczna 5, Mazowiecka 14, Legionowa 4 i Magazynowa 15 nie spełniają wymogów działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wielolokalowych, na których zlokalizowane są urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, dojazdy i dojścia, parkingi, zieleń urządzona i inne urządzenia związane z przedmiotowymi budynkami zostały przekazane umowami użyczenia na czas nieokreślony o ogólnej powierzchni 9 ha 4440 m². Nieruchomości te łącznie z nieruchomościami gruntowymi wspólnot spełniają wymogi przewidziane dla działek budowlanych.

3) Grunty wykorzystywane na cele użyteczności publicznej

Grunty wykorzystywane na cele użyteczności publicznej zajmują powierzchnię 107 ha 0205 m², w tym 70 ha 9257 m² t. j. 66 % stanowią grunty pod drogami gminnymi. Obejmują one zarówno miejskie ulice o nawierzchni utwardzonej o istotnym znaczeniu dla układu komunikacyjnego jak i drogi gruntowe służące jako dojazdy do gruntów użytkowanych rolniczo. Zmiany w gminnym zasobie nieruchomości dotyczące gruntów pod drogami polegać będą na nabyciu gruntów pod nowe ulice w wyniku przygotowania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe zgodnie z ustaleniami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz na poszerzenie istniejących ulic w przypadku ich modernizacji lub budowy.

Grunty użyteczności publicznej są to między innymi tereny rekreacyjno - wypoczynkowe o ogólnej powierzchni 10 ha 0715 m². Są to: tereny urządzonej zieleni nad zalewem, ciągi pieszo – rowerowe, parki miejskie, skwery i inne grunty służące mieszkańcom do wypoczynku. Część tych działek powstała w wyniku regulacji biegu rzeki Jabłonki i stanowią one strefę ochronną (ciągi ekologiczne). W zasobie znajduje się również jeden obiekt sportowo – rekreacyjny, przekazany w administrowanie dla Zambrowskiego Klubu Sportowego „Olimpia”.

W trwałe zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym (szkoły, przedszkola, pływalnia miejska) zostały przekazane grunty o powierzchni 8 ha 0294 m².

Na nieruchomości obejmującej działki nr nr 1263/3, 3035, 1264/5, 3033, 1260/12, 1260/15, 1258/9, położonej w rejonie ulic: Wyszyńskiego i 71 Pułku Piechoty urządzona jest targowica miejska.

4) Grunty przeznaczone na cele produkcyjno - usługowe

Grunty przeznaczone na cele przemysłowe stanowią powierzchnię 10 ha 2781 m². Do rozdysponowania na cele produkcyjno - usługowe przeznaczone są grunty oznaczone działkami nr 2741/5 i nr 1947/10 położone przy ul. Produkcyjnej, które wyposażone są w infrastrukturę techniczną oraz działką nr 1086/2 położoną przy ul. Białostockiej, która zostanie wyposażona w infrastrukturę techniczną. Grunty te zbywane będą w drodze przetargu na wyraźne zapotrzebowanie zainteresowanych podmiotów.

5) Grunty przeznaczone na cele rolnicze

Grunty użytkowane na cele rolnicze zajmują powierzchnię 12 ha 3728 m² i są one przedmiotem dzierżawy. Grunty te pozostaną w zasobie i mogą być przedmiotem zamiany przy nabywaniu przez Miasto gruntów na cele publiczne. Mogą też być przedmiotem sprzedaży w przypadku zainteresowania ewentualnych nabywców.

W celu przygotowania nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę produkcyjną i produkcyjno – usługową na części gruntów użytkowanych rolniczo planowane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6) Grunty pozostałe

Do tej kategorii gruntów zaliczono nie wyszczególnione w wyżej wymienionych kategoriach o ogólnej powierzchni 9 ha 5932 m². Są to działki, które powstały w wyniku różnych podziałów spowodowanych zamierzeniami inwestycyjnymi. W większości przypadków mogą być sprzedawane na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

IV. Nabywanie gruntów do gminnego zasobu nieruchomości

Stosownie do art. 24 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami gminny zasób nieruchomości powinien być wykorzystany na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Mimo, że Miasto Zambrów posiada gminny zasób nieruchomości, to do realizacji swoich zadań konieczne jest nabywanie nieruchomości. Dotyczy to gruntów, na których zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są zadania inwestycyjne realizowane przez gminę. W najbliższych latach przewidziane jest nabywanie gruntów na następujące cele:

- pod budowę nowej drogi w obrębie ulic Konopnickiej i Pileckiego,
- pod budowę nowych dróg w rejonie ulicy Żytniej,
- pod budowę łącznika od ronda przy ulicy Ostrowskiej do ulicy Aleja Wojska Polskiego,
- pod nowe drogi publiczne położone na terenie, dla którego opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- stosownie do art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydzielone pod gminne drogi publiczne,
- wynikające z ustawy o samorządzie gminnym do zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców Zambrowa.

V. Dochody i wydatki związane z gospodarowaniem Gminnym Zasobem Nieruchomości

Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2020 - 2022 planuje się w następującej wysokości :

- z użytkowania wieczystego gruntów – 530 000 zł
- z tytułu zarządu – 26 091 zł
- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 271 000 zł
- z tytułu sprzedaży mienia komunalnego – 6 300 000 zł
- z tytułu opłat adiacenckich – 15 000 zł
- z tytułu dzierżawy i najmu – 309 000 zł

Wydatki związane z gospodarowaniem oraz nabywaniem nieruchomości

w latach 2020 - 2022 do gminnego zasobu planuje się w następującej wysokości :

- nabycie nieruchomości – 5 200 000 zł
- sporządzanie operatów szacunkowych, świadectw charakterystyki energetycznej, akty notarialne, opłaty sądowe, ogłoszenia w prasie – 131 400 zł
- sporządzanie dokumentacji geodezyjnej, koszty zakupu wypisów, wyrysów – 60 000 zł.

IV. Uwagi Końcowe

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej

zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie zgodnie z obowiązującymi przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, a także zgodnie z Uchwałą Nr 68/XIV/07 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 listopada 2007 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu (zm. Uchwałą Nr 77/XVI/08 z dnia 29 stycznia 2008 roku, Uchwałą Nr 214/XLVIII/10 z dnia 29 czerwca 2010 roku, Uchwałą Nr 230/XLVII/10 z dnia 9 listopada 2010 roku, Uchwałą Nr 221/XLVII/14 z dnia 4 listopada 2014 roku, Uchwałą Nr 26/VII/15 z dnia 28 kwietnia 2015 roku i Uchwałą Nr 238/XLVII/18 z dnia 11 września 2018 roku).

Niniejszy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Zambrów opracowany został w oparciu o:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zambrowa uchwalonego Uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 roku (zm. Uchwałą Nr 56/XI/15 z dnia 27 października 2015 roku, Uchwałą Nr 125/XXIII/16 z dnia 29 grudnia 2016 roku i Uchwałą Nr 187/XXXIII/17 z dnia 28 listopada 2017 roku).
- Inwentaryzację nieruchomości stanowiących własność Miasta Zambrów
- Strategię rozwoju Miasta Zambrów
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Załącznik:

1. Zestawienie powierzchni i wartości mienia komunalnego (grunty) na dzień 31.12.2019 r.

BURMISTRZ MIASTA

mgr Kazimierz Dąbrowski

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I WARTOŚCI MIENIA
KOMUNALNEGO (GRUNTY) GMINY MIASTO ZAMBRÓW
NA DZIEŃ 31.12.2019 R.**

Lp.	Grupa	Powierzchnia w ha	Wartość w zł	Uwagi
1.	Własność	57,7641	11 599 414,62	
2.	Cmentarze	7,6899	997 974,78	
3.	Tereny kolejowe	5,0570	730 222,00	
4.	ZKS Olimpia	5,2470	1 836 450,00	
5.	Zarząd trwałe (szkoły, przedszkola, pływalnia)	8,0294	3 296 186,20	
	Razem – poz. 1-5	83,7874	18 460 247,60	
6.	Drogi	70,9257	24 038 306,77	
7.	Grunty w użytkowaniu wieczystym - osoby fizyczne	6,3798	1 357 874,55	
8.	Grunty w użytkowaniu wieczystym – osoby prawne	50,9895	1 574 586,48	
	Grunty w użytkowaniu wieczystym – Razem poz. 7-8	57,3693	2 932 461,03	
9.	Współwłasność z osobami fizycznymi	2,3477	909 201,31	
10.	Współwłasność z Powiatem Zambrowskim	0,1922	67 270,00	
11.	Współwłasność z użytko- waniem wieczystym	0,0036	0,00	
	Współwłasność – Razem poz. 9-11	2,5435	976 471,31	
	OGÓŁEM – poz. 1-11	214,6259	46 407 486,71	
12.	Prawo użytkowania wieczystego	1,6524	2 441,46	
	OGÓŁEM – ŁĄCZNIE	216,2783	46 409 928,17	

Sporządził :

Sylwester Turowski