

Załącznik
do Zarządzenia Nr 99/2025
Burmistrza Miasta Ostróda
z dnia 9 lipca 2025 roku



Plan wykorzystania zasobu nieruchomości
Gminy Miejskiej Ostróda
na lata 2025 – 2027

I. Wprowadzenie

Podstawę prawną opracowania planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zmianami).

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych opracowuje się na okres 3 lat.

Plan zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
 - a) miejscowości położenia nieruchomości,
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
 - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Ostróda gospodaruje Burmistrz Miasta Ostróda. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości i zapewnieniu ich wyceny, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi organami, które gospodarują nieruchomościami gminnymi, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, oddawaniu w trwały zarząd, wydierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi jak użytkowanie i służebności, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gminnych, a ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Gospodarowanie zasobem powinno odbywać się zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych gminnych. Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy 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. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań, natomiast rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania

poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład zasobu są podejmowane indywidualnie, w ramach zapewnianych corocznie środków budżetowych.

II. Zestawienie nieruchomości zasobu

W gminnym zasobie nieruchomości uwzględniono nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Miejskiej Ostróda i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Miejskiej Ostróda.

Wielkość i stan zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Ostróda ustalono, **według stanu na dzień 31 grudnia 2024r.**, wykorzystując ewidencję nieruchomości prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie, księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane ostateczne decyzje o warunkach zabudowy bądź ostateczne decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przedmiot	Położenie	Powierzchnia	Ilość działek/lokali
GRUNTY			
w ewidencji	miasto Ostróda	273,0448 ha	1593 działki
	gmina Ostróda (obręb: Kajkowo, Mała Ruś, Lubajny)	1,1153 ha	8 działek
w trwałym zarządzie	miasto Ostróda (szkoły podstawowe, przedszkola, żłobki, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Ostródzkie Centrum Sportu i Rekreacji, Środowiskowy Dom Samopomocy Bratek)	11,4492 ha	36 działek
prawo użytkowania wieczystego	miasto Ostróda	0,7202 ha	12 działek
	gmina Ostróda (obręb Lubajny)	0,7014 ha	8 działek
		287,0309 ha	1657 działek
BUDYNKI			
Lokale mieszkalne	administrowane przez Miejską Administrację Budynków Komunalnych	32 124,11 m ²	796 lokali
Lokale użytkowe	administrowane przez Miejską Administrację Budynków Komunalnych	9 709,10 m ²	997 lokali
		41 833,21 m²	1793 lokale

III. Prognoza

Udostępnianie nieruchomości zasobu

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie wieczyste, użyczenie, najem, dzierżawę lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w trybie bezprzetargowym zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź decyzji o warunkach zabudowy. Do zbycia dopuszcza się nieruchomości, które są zbędne do realizacji zadań własnych gminy oraz te, na które ze względu na ich zły stan techniczny i użytkowy ponoszone są znaczne nakłady finansowe na ich utrzymanie.

Obciążanie nieruchomości zasobu ograniczonymi prawami rzeczowymi jak użytkowanie i służebności odbywa się głównie w celu zapewnienia możliwości realizacji przyłączeń nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami gminnymi wchodzącymi w skład zasobu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz dostępu do dróg publicznych w przypadku braku możliwości bezpośredniego zapewnienia takiego dostępu.

Nieruchomości z gminnego zasobu są udostępniane w formie dzierżawy na warunkach określanych każdorazowo w umowach. Przekazywanie gruntów gminnych do dzierżawy następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej na podstawie składanych wniosków – z uwzględnieniem zasad racjonalnej gospodarki nieruchomościami, a także zgody Rady Miejskiej w określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami przypadkach.

Lokale zbywane będą wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o ich sprzedaż.

Wyłączeniu z obrotu podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności nieruchomości przewidziane pod obszary użyteczności publicznej, nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, nieruchomości przeznaczone pod urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty im towarzyszące, a także tereny komunikacji.

Udostępnianie nieruchomości gminnych z zasobu dokonywane będzie w ramach racjonalnego pozyskiwania środków finansowych niezbędnych na pokrycie kosztów wynikających z realizacji zadań rozwojowych gminy i jej zorganizowanej działalności, inwestycji, a także na realizację innych celów publicznych oraz w celu zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej.

Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2025-2027 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw oraz użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez sprzedaż, oddanie w dzierżawę, użyczenie i trwały zarząd.

Wzrost dochodów Gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia w celu zwiększenia dochodów Gminy. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nie wyklucza się obciążania służebnościami (gruntowymi, przesylu) nieruchomości z gminnego zasobu.

Nabywanie nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Ostróda w latach 2025-2027 będzie następowało poprzez: zakup lub zamianę; komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy; inne czynności prawne jak np. pierwokup lub nabycie nieruchomości w ramach spadku, które zostało wcześniej odrzucone przez kolejnych spadkobierców z powodu zadłużenia.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ będą miały przeprowadzane inwestycje. Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

W latach 2025 – 2027, podobnie jak w latach ubiegłych kontynuowane będą działania zmierzające do nabycia gruntu, na którym utworzony zostanie nowy cmentarz komunalny dla miasta Ostróda.

Ponadto Gmina Miejska Ostróda planuje wykupić działki pod drogami publicznymi (8-154/46 oraz 11-37/5). Szacowany łączny koszt wykupu to 41 460 zł.

Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości uzależnione są od przyznanych środków w budżecie Gminy na poszczególne lata objęte prognozą, a także od wielkości kosztów zewnętrznych związanych z tym udostępnianiem (np. koszty reklam, ogłoszeń prasowych, obsługi nieruchomości, podziału i wycen nieruchomości itp.).

Szacowane wydatki w 2025 roku związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu	
1) wyceny sporządzone do celów sprzedaży, zamiany, aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, opłat planistycznych, opłat adiacenckich, służebności przesyłu	120 000 zł
2) wydatki związane ze zmianą udziałów oraz regulowaniem stanu prawnego nieruchomości	50 000 zł
3) dokumentacja wieczystoksięgowa (wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów), wpisy do ksiąg wieczystych	29 500 zł
4) koszty umów notarialnych	10 000 zł
5) świadectwa charakterystyki energetycznej	30 000 zł
6) opłaty roczne za użytkowanie wieczyste	10 210,76 zł
7) wykup nieruchomości	100 000 zł
8) roboty geodezyjne (aktualizacja map, podziały geodezyjne)	70 000 zł
9) sporządzanie przez komornika spisów inwentarza	8 000 zł
10) regulowanie wierzytelności wskazanych w spisie inwentarza (do wysokości stanu czynnego spadku), obciążających nieruchomości nabyte w drodze stwierdzenia nabycia spadku	150 000 zł
11) wydatki z zakresu planowania przestrzennego	400 000 zł

Szacuje się, że wydatki dotyczące udostępniania gruntów gminnych kształtować się będą na dotychczasowym poziomie, z uwzględnieniem jedynie wzrostu cen usług na rynku. Wielkość wydatków na zrównoważonym poziomie związana jest z obserwowaną stałą ilością wydawanych decyzji administracyjnych oraz postępowań ugodowych, na podstawie których następuje przejęcie przez Gminę Miejską Ostróda nieruchomości przewidzianych pod gminne funkcje publiczne (w tym między innymi wydawanych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, tzw. Specustawy drogowej, negocjacji, rokowań itp.), a tym samym wynikać będzie z utrzymania na dotychczasowym poziomie kosztów związanych z obsługą procedur o odszkodowania i należności na rzecz osób posiadających prawa do pozyskiwanych nieruchomości, ujawnianiem praw do pozyskiwanych nieruchomości w księgach wieczystych i ewidencji gruntów, kosztami dokumentacji związanej z pozyskiwaniem nieruchomości (w tym koszty operatów szacunkowych, koszty dokumentacji geodezyjnej i ewidencyjnej, koszty podziałów, koszty postępowań sądowych itp.). Planowane do realizacji nabycie gruntów w każdym roku uwzględniane jest w budżecie gminy oraz dodatkowo wykazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej. Dodatkowo, na podstawie decyzji ZRID oraz postępowań dotyczących wysokości odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości gmina na podstawie wydanych decyzji zobowiązana jest do wypłaty odszkodowań na rzecz osób fizycznych i osób prawnych.

Poziom wpływów osiąganym z opłat z tytułu udostępniania nieruchomości zasobu

Wpływy związane z opłatami z tytułu udostępniania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości uzależnione są w głównej mierze od wysokości czynszów z ich najmu bądź dzierżawy, a także od wysokości cen ich zbycia uzyskiwanych w trybie przetargowym lub ustalanych indywidualnie w trybie bezprzetargowym, nie mniej można założyć, że poziom wpływów będzie utrzymywał się na stabilnej wysokości.

Niezmiennosc wpływów wynikać będzie z kontynuowania procedur wykluczania procederu bezumownego korzystania z nieruchomości gminnych, a tym samym dążenia do zawierania prawnych umów udostępniania i korzystania z nieruchomości gminnych, jak również sukcesywnego wydzielania działek z nieruchomości gminnych przewidzianych w planach miejscowych pod funkcje inne niż publiczne umożliwiając ich łatwiejsze i szybsze zbywanie, a także racjonalniejszego i bardziej skonkretyzowanego przygotowywania i udostępniania nieruchomości gminnych do dzierżawy lub najmu.

Planowane dochody w 2025 roku związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu	
1) sprzedaż nieruchomości	2 760 000 zł
2) spłata rat za sprzedane nieruchomości	112 217 zł
3) dzierżawa gruntów	830 000 zł
4) ustanowienie służebności przesyłu	50 000 zł
5) opłaty roczne za użytkowanie wieczyste	445 000 zł
6) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	85 000 zł
7) trwałe zarząd	4 000 zł

Ze względu na wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (Dz.U. z 2019 r. poz. 916) oraz znaczące zmniejszenie ilości wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w okresie aktualnej prognozy należy

spodziewać się dalszego spadku przychodów Gminy z tytułu opłat z użytkowania wieczystego, którego efekty widoczne będą w okresie aktualnej prognozy.

W przypadku nieruchomości gminnych wchodzących w skład zasobu, co do których ustanowiony został trwały zarząd, tytuł ten przysługuje jednostkom organizacyjnym samorządu terytorialnego głównie związanym ze świadczeniem usług oświaty, pomocy społecznej, sportu i rekreacji.

Poziom wpływów osiąganym z aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu

W okresie prognozy przewiduje się dalsze sukcesywne przeprowadzanie aktualizacji opłat i stawek opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności tych nieruchomości, co do których termin ostatniej aktualizacji jest znacznie odległy, bądź obowiązująca stawka opłaty jest nieadekwatna do sposobu korzystania z nieruchomości.

Tempo oraz ilość przeprowadzanych aktualizacji opłat zależne będą od przyznawanych środków na ten cel w budżetach gminy w poszczególnych latach prognozy. Z uwagi na rozdrobnienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ich różnorodność, nie jest możliwe jednoznaczne określenie przewidywanego przychodu z dokonanych aktualizacji opłat rocznych w poszczególnych latach prognozy. Niemożliwe jest również wskazanie ilości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, co do których wydane zostaną decyzje o przekształceniu w prawo własności, bądź co do których nastąpi sprzedaż prawa własności, gdyż postępowania te wszczynane są wyłącznie na wniosek użytkownika wieczystego.

Ewentualna aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych oraz ich zasadność ekonomiczna wymagać będzie uzyskania opinii uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego o wzroście wartości nieruchomości oddanych w trwały zarząd. Wobec powyższego obecnie nie można podać szacunków wysokości wpływów związanych z aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

W ramach programu zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu, Burmistrz Miasta Ostróda przewiduje między innymi czynności związane z zapewnieniem wyceny nieruchomości zasobu, systematycznym przeprowadzaniem oględzin nieruchomości zasobu celem określenia ich stanu, zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, bieżącym naliczaniem opłat za udostępnianie nieruchomości zasobu wraz z przeprowadzaniem ewentualnej windykacji należności z tego tytułu w przypadku niedotrzymania warunków umów przez podmioty, przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości w drodze komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej, regulacja stanu prawnego nieruchomości zasobu wraz z ich podziałem.

Przewiduje się przeprowadzanie procedur zbycia nieruchomości z zasobu, które są zbędne do realizacji zadań własnych gminy oraz tych, na które ze względu na ich zły stan techniczny i użytkowy ponoszone są znaczne nakłady finansowe. Dodatkowo przewiduje się również zagospodarowanie nieruchomości zasobu, nieprzewidzianych do zbycia, poprzez kontynuację zawartych i obowiązujących już umów dzierżawy, najmu lub użyczenia, a także poprzez

zawieranie nowych umów najmu, dzierżawy i użyczenia bądź ustanawiania służebności zarówno gruntowych jak i przesyłu.

Planuje się również pozyskiwanie nieruchomości do zasobu gminy i to zarówno odpłatnie jak i nieodpłatnie, jak również zmianę posiadanych praw do nieruchomości gminnych (z użytkowania wieczystego na własność). Realizacja tych planów wykonywana będzie w ramach dostępnych środków finansowych zaplanowanych do wykorzystania w budżecie w poszczególnych latach, a także w oparciu o przeprowadzane i przewidziane inwestycje gminne.

Ponadto przewiduje się zmianę uchwały nr XLII/319/05 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 października 2005 r. w *sprawie przyznania pierwszeństwa przy nabyciu lokali w drodze bezprzetargowej oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych*. Nowa uchwała zmieni m.in. dotychczasowe zasady udzielania przez Burmistrza Miasta Ostróda bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom.

Decyzje, co do sposobu zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Miejskiej Ostróda, podejmowane są na bieżąco przez Burmistrza Miasta Ostróda i Radę Miejską w Ostródzie, w zależności od bieżących potrzeb, zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych gminnych.