

BURMISTRZ MIASTA
MIŃSK MAZOWIECKI

PG.680.19.2024

Informacja Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki Gospodarka Nieruchomościami

Mińsk Mazowiecki, dnia 24 maja 2024 roku

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE	3
2. ZAGADNIENIA OGÓLNE – UWARUNKOWANIA PRAWNE	3
3. OPIS REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI	4
4. ZAKOŃCZENIE.....	7

1. Wprowadzenie

Informację niniejszą opracowano, realizując jedno z zadań określonych w planie pracy Rady Miasta Mińsk Mazowiecki na 2024 rok uchwalonym w dniu 18 grudnia 2023 r. uchwałą Nr LXVII.600.2023.

Opracowanie zawiera omówienie realizacji zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Mińsk Mazowiecki lub będącymi w jego użytkowaniu wieczystym, w tym także dotyczących tworzenia i wykorzystania miejskiego zasobu nieruchomości.

Informację o sposobie i wynikach gospodarowania nieruchomościami Burmistrz Miasta przedkłada Radzie w każdym roku, aby umożliwić radnym i innym zainteresowanym bardziej szczegółowe zapoznanie się z omawianymi zagadnieniami i zjawiskami występującymi w praktyce. Biorąc pod uwagę datę złożenia poprzedniej informacji, przedstawiając konkretne działania skupiono się na tych, które miały miejsce w okresie od 1 kwietnia 2023 r. do 31 marca 2024 r.

O większości działań z zakresu gospodarki nieruchomościami Rada Miasta była już powiadamiana w ramach informacji o realizacji budżetu miasta, a także poprzez bieżące składanie informacji przez Burmistrza Miasta wynikające z uchwały Rady Miejskiej z 1995 r. (w części zmienionej w 1998 r.) w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Zagadnienia ogólne – uwarunkowania prawne

Gospodarka nieruchomościami samorządowymi to zbiór działań oraz czynności prawnych i faktycznych obejmujący między innymi: ewidencjonowanie, wycenę wartości, zarządzanie zasobem, wykorzystywanie i rozdysponowywanie nieruchomości, w ściśle określony w przepisach prawa sposób i z zachowaniem określonych prawem procedur.

Podstawowe zasady gospodarowania nieruchomościami oraz organy zobowiązane i uprawnione do prowadzenia tej gospodarki określone zostały w wielu ustawach, wśród których jako wiodące należy wymienić:

- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.344 ze zm.),
- ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j.),
- ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U.2024.1314 t.j.),

- ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U.2019.1314 ze zm.),
- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 ze zm.),
- ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U.2023.1610 ze zm.),
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.609 t.j.).

oraz inne ustawy określane mianem „przepisów szczególnych” lub „przepisów odrębnych” np. ustawy: o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, o drogach publicznych, Prawo wodne, Prawo ochrony środowiska, Prawo geodezyjne i kartograficzne itd.

Ponadto, szczegółowe określenie zasad i trybu postępowania w procesach gospodarowania nieruchomościami zawierają przepisy wykonawcze do wskazanych wyżej ustaw oraz uchwały Rady Miasta i zarządzenia Burmistrza Miasta.

3. Opis realizacji zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami

Jak wspomniano na wstępie, informacja niniejsza dotyczy głównie działań z zakresu gospodarowania nieruchomościami prowadzonych w okresie od 1 kwietnia 2023 r. do 31 marca 2024 roku.

Prowadzone w tym okresie procesy dotyczyły w szczególności:

- sprzedaży miejskich nieruchomości gruntowych, w drodze przetargów lub w trybie bezprzetargowym,
- nabywania do miejskiego zasobu nieruchomości w związku z przygotowywanymi inwestycjami miejskimi lub z ich przeznaczeniem pod przyszłe inwestycje celu publicznego, w tym przejmowania na rzecz Miasta gruntów drogowych wydzielonych pod budowę, przebudowę lub rozbudowę dróg publicznych w trybie specustawy drogowej,
- oddawania w dzierżawę i użyczenia nieruchomości miejskich,
- przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości;
- ustanawiania służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorców, którzy zamierzają wybudować lub którego własność stanowią urządzenia przesyłowe, a także służebności gruntowych różnego rodzaju np. prawo przejazdu i przechodu itp.

Planując procesy sprzedaży w omawianym okresie pozostających w zasobie nieruchomości miejskich, zdecydowano o przeznaczeniu na ten cel między innymi następujących nieruchomości gruntowych:

- zabudowanej nieruchomości obejmującej działkę gruntu Nr 1051 oraz Nr 1053 o łącznej powierzchni 0,1854 ha, położonej przy ul. Kościelnej 2 i 4, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową,
- niezabudowanej nieruchomości obejmującej działki gruntu Nr 4441/3 oraz 4441/4 o łącznej pow. 0,0208 ha, położonej przy ul. Zofii Kalinowskiej z przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- zabudowanej działki Nr 2141 o pow. 0,1262 ha, położonej przy ul. B. Limanowskiego 3 z przeznaczeniem pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- zabudowanej budynkiem garażowym nieruchomości obejmującej działkę gruntu Nr 4016/1 oraz Nr 4017/2 o łącznej powierzchni 0,0020 ha, położone przy ul. Okrzei,
- niezabudowanej działki gruntu Nr 1172/7 o pow. 0,0094 ha, położonej przy ul. Warszawskiej.

Przetargi dotyczące nieruchomości przy ul. Kościelnej 2 i 4, ul. Zofii Kalinowskiej oraz ul. Okrzei oraz ul. Warszawskiej zakończyły się wynikiem pozytywnym. Natomiast próba sprzedaży działki Nr 2141 położonej przy ul. B. Limanowskiego 3 prowadzonej w oparciu o tryb i zasady określone w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt", zakończyła się wynikiem negatywnym (nikt nie zgłosił chęci uczestnictwa ani nie wpłacił wadium).

Dokonano również zbycia kilku nieruchomości, jako realizacji wniosków złożonych przez osoby fizyczne, które mieściły się w katalogu przypadków wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jako możliwe do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, najczęściej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. W tej grupie znalazły się:

- działka gruntu Nr 6273/4 o pow. 0,0045 ha, położonej przy ul. Klonowej,
- działka gruntu Nr 3942/54 o pow. 0,0034 ha, położonej przy ul. Szczecińskiej.

Zakładano także możliwość sprzedaży kilku lokali mieszkalnych pozostałych w zasobie miasta w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na rzecz ich dotychczasowych najemców. Ogółem we wszystkich budynkach mieszkalnych (wyszczególnionych w załączniku do uchwały o sprzedaży lokali) dotychczas sprzedano ok. 86% zasobu. Jednak z uwagi na rozbieżności w udziałach przypadających na poszczególne lokale sprzedaż obecnie jest utrudniona i wymaga doprowadzenia do zgodności wysokości wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Poza procesami sprzedaży nieruchomości Miasto Mińsk Mazowiecki podejmuje działania dotyczące nabywania nieruchomości do swojego zasobu najczęściej w drodze umów notarialnych kupna sprzedaży, darowizny lub decyzji wydanych w trybie „specustawy drogowej”, działek przeznaczonych pod drogi publiczne lub inne cele publiczne. Natomiast w ramach spadkobrania po osobach zmarłych (w przypadku braku innych spadkobierców) miasto najczęściej nabywa nieruchomości o innym przeznaczeniu.

W zakresie tworzenia miejskiego zasobu nieruchomości w okresie dotyczącym sprawozdania dokonano nabycia:

- działek gruntu o łącznej powierzchni 0,1725 ha, od osób fizycznych z przeznaczeniem pod budowę oraz przebudowę i poszerzenie już istniejących dróg publicznych m.in. ul. Klonowej, ul. Zielnej, ul. Szpitalnej,
- działki Nr 4004/89 o pow. 0,1307 ha, położonej przy ul. Mrozowskiej, w drodze darowizny od Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod fragment układu komunikacyjnego miasta,
- działki Nr 7715/6 o pow. 0,0070 ha, położonej przy ul. Kołbielskiej w drodze darowizny od Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Mińsku Mazowieckim, z przeznaczeniem na realizację urządzeń niezbędnych do zapewnienia zasilania punktów ładowania autobusów elektrycznych na terenie SUW Kędzierak,
- gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne w rejonie ulic Arynowskiej, Kołbielskiej Chopina, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Siennickiej 6 oraz ul. gen. K. Sosnkowskiego 51 w Mińsku Mazowieckim, zgodnie z postanowieniami Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim o nabyciu spadku po zmarłych.

W omawianym czasie Miasto Mińsk Mazowiecki dokonało również wniesienia wkładu niepieniężnego do miejskiej spółki - Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o w postaci działki Nr 5394/1 o powierzchni 0,1282 ha, położonej w rejonie ul. Kołbielskiej.

Istotną rolę w procesie gospodarowania nieruchomościami miejskimi spełniają także działania mające na celu wykorzystanie z określonym zyskiem tych nieruchomości, których docelowe zagospodarowanie przewiduje się za kilka lub kilkanaście lat. Od wielu już lat nieruchomości takie, bądź ich części, oddawane są głównie w dzierżawę lub użyczenie. Według stanu na dzień 31 marca 2024 r. powierzchnia gruntów

dzierżawionych wynosi ok. 1,5 ha, gruntów użyczonych ok. 19,0 ha. Łącznie ok. 20,5 ha.

Zakończono również 6 postępowań w ramach realizacji wniosków składanych przez inwestorów o ustanowienia służebności w celu umieszczenia na nich różnego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej dla podmiotów zajmujących się m.in. telekomunikacją, elektroenergetyką oraz miejskich spółek - Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. i Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.

4. Zakończenie

Zgodnie z zapowiedzią umieszczoną w części wstępnej opracowania, w niniejszej informacji omówiono główne działania z zakresu gospodarki nieruchomościami prowadzone od 1 kwietnia 2023 r. do 31 marca 2024 r.

Jak w każdej informacji również i w tej dokonano wyboru tych zagadnień, które w opinii informującego zasługiwały na bardziej szczegółowe omówienie, jak i tych, o których jedynie wspomniano, uznając je za mniej istotne w całokształcie zadań miasta. Przyjmując tę zasadę należy także dodać, że poza zadaniami opisanymi wyżej, prowadzono również postępowania z zakresu gospodarki nieruchomościami o typowo administracyjnym charakterze (kończące się wydaniem decyzji lub postanowienia administracyjnego). Należały do nich między innymi opiniowanie i zatwierdzanie podziałów geodezyjnych nieruchomości, w omawianym okresie przeprowadzono 36 takich postępowań oraz prowadzenie postępowań związanych z wypłatą odszkodowania za grunty przejęte pod budowę dróg publicznych, gdzie w omawianym okresie prowadzono 83 takie sprawy.

Burmistrz Miasta

/-/ Marcin Jakubowski