

**Informacja Burmistrza Miasta
Mińsk Mazowiecki
gospodarka nieruchomościami**

SPIS TREŚCI

<u>1.</u>	<u>WPROWADZENIE</u>	3
<u>2.</u>	<u>ZAGADNIENIA OGÓLNE – UWARUNKOWANIA PRAWNE</u>	3
<u>3.</u>	<u>OPIS REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI</u>	4
<u>4.</u>	<u>ZAKOŃCZENIE</u>	6

1. Wprowadzenie

Informację niniejszą opracowano, realizując jedno z zadań określonych w planie pracy Rady Miasta Mińsk Mazowiecki na 2025 rok uchwalonym w dniu 16 grudnia 2024 r. uchwałą Nr X.86.2024.

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.

Niektóre informacje o sposobie i wynikach gospodarowania nieruchomościami Burmistrz Miasta przedkładał Radzie na sesjach, 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 2024 r. do 30 kwietnia 2025 r.

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.2024.1145 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. 2025.6 t.j),
- ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U.2024.900 t.j.),
- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 ze zm.),
- ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U.2024.1061 ze zm.),
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.1465 ze zm.).

oraz inne ustawy określane mianem „przepisów szczególnych” lub „przepisów odrębnych” np. ustawy: o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, 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 2024 r. do 30 kwietnia 2025 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 użyczania 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 niezabudowanej nieruchomości obejmującej działkę gruntu Nr 7968 o pow. 0,4079 ha, położonej w Mińsku Mazowieckim przy ul. Stankowizna z uwzględnieniem trybu i zasad określonych w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt" (Dz. U. z 2023 r. poz. 1525), gdzie w zmian za sprzedaż gruntu Miasto Mińsk Mazowiecki pozyskałoby lokale mieszkalne. Przeprowadzone dwa przetargi pisemne nieograniczone na sprzedaż tej nieruchomości zakończyły się wynikiem negatywnym.

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, a

niemożliwych do zagospodarowania przez Miasto Mińsk Mazowiecki, jako odrębnych nieruchomości (ze względu na: kształt, powierzchnię usytuowanie itd.). W tej grupie znalazły się:

- działka gruntu Nr 4824/2 o pow. 0,0264 ha, położona przy ul. Marii Dąbrowskiej,
- działki gruntu Nr 6496/10 oraz Nr 6687/3 o łącznej pow. 0,0097 ha, położone przy ul. Juliana Grzeszaka,
- działka gruntu Nr 4824/1 o pow. 0,0166 ha, położona przy ul. Marii Dąbrowskiej,

Zdecydowano również o zbyciu nieruchomości Nr 871/4 o pow. 0,0476 ha położonej przy ul. Parkowej, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej w trybie przetargu ograniczonego do właścicieli nieruchomości sąsiadujących. Przetarg zakończył się wynikiem pozytywnym.

Realizując zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i wynikające z tego uprawnienie dotychczasowego użytkownika wieczystego o nabycie nieruchomości dokonano sprzedaży dwóch nieruchomości na ich rzecz:

- - działki Nr 2362/68 o pow. 0,0020 ha, położonej w rejonie ul. 1 PLM Warszawa zabudowanej budynkiem garażowym,
- - działki Nr 2545/7 o pow. 0,0020 ha położonej w rejonie ul. 1 PLM Warszawa zabudowanej budynkiem garażowym.

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. W tym czasie pozyskano:

- Działki gruntu Nr 2894, 2895/2, 4004/156, 4004/29 o łącznej pow. 0,9901 ha, położone przy ul. gen.K. Sosnkowskiego w drodze darowizny od Skarbu Państwa na cele oświaty (działki są zagospodarowane, jako teren Szkoły Podstawowej Nr 6, a Miasto Mińsk Mazowiecki było ich użytkownikiem wieczystym),
- Działki gruntu Nr 2417/85, 2417/87, 2417/96 o łącznej pow. 1,2963 ha, położonych przy ul. Jana Łupińskiego, w drodze darowizny od spółki SIM Mińsk Mazowiecki Sp. z o.o. na cele publiczne,
- Działki o łącznej pow. 3,1719 ha, w drodze darowizny od Powiatu Mińskiego, stanowiące tereny dróg publicznych min. ulic: Zygmunta Kazikowskiego, 3 Maja, 1 Maja i wielu innych.

W omawianym okresie rozwiązano umowę nieodpłatnego oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z Polskim Związkiem Działkowców z siedzibą w Warszawie w zakresie działki Nr 864/2 położonej w Mińsku Mazowieckim w rejonie ul. Zuzanny Małaszczyckiej,

nieruchomość wróciła na stan miasta. Działka zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była pod ciąg pieszo – rowerowy i okazała się niezbędna do realizacji tego celu.

W ostatnim roku znacząco zwiększyła się ilość spraw, gdzie gmina nabyła spadek po osobie zmarłej z dobrodziejstwem inwentarza (najczęściej w przypadku, gdy pozostała rodzina zrzekała się spadku po zmarłym). W niektórych postępowaniach, które zakończyły się prawomocnym spisem inwentarza po zmarłym, ustalono, że poza zadłużeniem Miasto Mińsk Mazowiecki nabyło w tym trybie następujące nieruchomości:

- własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego Nr 18, położonego w Mińsku Mazowieckim przy ul. ul. Siennickiej 6,
- udział 7/16 w zabudowanej nieruchomości, położonej przy ul. Tuwima 6 w Sulejówku,
- udział $\frac{1}{4}$ w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny Nr 115, położony w Warszawie przy al. Solidarności 94,
- własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego Nr 7, położonego w Mińsku Mazowieckim przy ul. Sosnkowskiego 51,
- lokal mieszkalny Nr 6, położony w Mińsku Mazowieckim przy ul. Topolowej 16.

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 30 kwietnia 2025 r. powierzchnia gruntów dzierżawionych wynosi ok. 1,0 ha, gruntów użyczonych ok. 19,5 ha. Łącznie ok. 20,5 ha.

Zakończono również 4 postępowania 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 2024 r. do 30 kwietnia 2025 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, prowadzenie postępowań związanych z wypłatą odszkodowania za grunty przejęte pod budowę dróg publicznych.

Burmistrz Miasta

/-/ Marcin Jakubowski