

**Zarządzenie Nr 29/2025**  
**Burmistrza Miasta Gostynina**  
**z dnia 24 lutego 2025 roku**

**w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących  
własność Gminy Miasta Gostynina na lata 2025 - 2027**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), zarządza co następuje:

§ 1

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasta Gostynina na lata 2025-2027, stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Zarządzania i Obrotu Nieruchomościami.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik  
do Zarządzenia Nr 29/2025  
Burmistrza Miasta Gostynina  
z dnia 24 lutego 2025 r.

## **PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU GMINY MIASTA GOSTYNINA NA LATA 2025-2027**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) 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. Zasobem nieruchomości Gminy Miasta Gostynina gospodaruje Burmistrz Miasta Gostynina.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasta Gostynina na lata 2025-2027 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym, które będą realizowane w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Plan zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
  - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu,
  - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.
- 3) program zagospodarowania nieruchomości.

**I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Miasta Gostynina oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:**

1. Powierzchnia gruntów będących własnością Gminy Miasta Gostynina na dzień 31 stycznia 2025 r. wynosiła 357,1797 ha, w tym grunty oddane w użytkowanie wieczyste stanowiły powierzchnię 63,9534 ha.

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości według użytku gruntowego stan na dzień 31 stycznia 2025 r.:

Oznaczenie rodzaju użytku gruntowego	Powierzchnia w ha
B	32,9776
Ba	5,3200
Bi	20,9217
Bp	1,4094
Br	0,1886
Bz	8,6928
Ls	85,3064
Lz	0,8500
Lzr	8,0750
N	12,9745
Ps	15,5623
R	57,8330
Ti	0,2915
Tp	2,9305
Tr	0,2003
W	1,9835
Ws	10,2798
dr	64,7930
Ł	26,5898
Razem	357,1797

2. Grunty położone poza granicami administracyjnymi Miasta Gostynina działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 389/43, 389/44, 389/45 o łącznej powierzchni 1.8546 ha, położone w Gorzewie przy ul. Kruk.

3. Na dzień 31 stycznia 2025 r. zostały oddane w dzierżawę grunty o powierzchni 19,5788 ha, w tym:

- grunty wykorzystywane na cele rolne	18,4076 ha
- grunty użytkowane jako zieleń przydomowa	0,0452 ha
- grunty zajęte pod garaże blaszane	0,0080ha
- grunty wykorzystywane na cele składowe i magazynowe	0,0184 ha
- grunty wykorzystywane na cele reklamowe	0,0002 ha
- grunty zajęte pod kioski	0,0020 ha
- grunty zajęte pod parkowanie pojazdów	0,2119 ha
- grunty pod ogródek letni	0,0150 ha
- grunty pod montaż urządzeń tzw. Ptasi Bufet	0,0004 ha
- grunty wykorzystywane pod uprawę warzyw	0,0561 ha
-grunty wykorzystywane pod wybieg dla alpak	0,1000 ha
- grunty wykorzystywane pod stanowisko parkingowe dla dostawców	0,0015 ha
- grunty wykorzystywane pod ustawienie sklepu ogólnospożywczego	0,0040 ha
- grunty pod ustawienie tablicy reklamowej	0,0002 ha

Na dzień 31 stycznia 2025 r. zostały oddane w dzierżawę grunty położone poza granicami administracyjnymi Miasta Gostynina o powierzchni 0,6512 ha, w tym:

- grunty wykorzystywane na cele ogrodowo – rekreacyjne	0,5993 ha
- grunty z przeznaczeniem na lokalizację garaży blaszanych oraz udziału w drodze dojazdowej	0,1072 ha

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2025-2027 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów.

4. Według stanu na dzień 31 stycznia 2025 r. w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym oddane były grunty o powierzchni 14,7638 ha.

## **II. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.**

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy Miasta Gostynina następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie

z obowiązującymi przepisami prawa.

Gmina Miasta Gostynina mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem nieruchomości, przeznaczać będzie do sprzedaży, dzierżawy, najmu i użyczenia, zgodnie ze specyfiką, rodzajem i przeznaczeniem zbywanych nieruchomości:

- lokale mieszkalne, w tym na rzecz najemców,
- nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną i usługową,
- nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania.

#### 1.1 Plan sprzedaży mieszkalnych lokali komunalnych w latach 2025-2027 na rzecz najemcy

2025 r.		2026 r.		2027 r.	
Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży
2	140.000,00	2	150.000,00	2	150.000,00

#### 1.2 Plan sprzedaży nieruchomości gruntowych w latach 2025-2027

2025 r.		2026 r.		2027 r.	
Ilość	Dochody ze sprzedaży	Ilość	Dochody ze sprzedaży	Ilość	Dochody ze sprzedaży
3	286 000,00 zł	2	200.000,00 zł	2	200.000,00

1. 3. W latach 2025-2027 planowane jest kontynuowanie większości dotychczas zawartych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Ponadto w przypadku złożenia nowego wniosku o dzierżawę, najem lub użyczenie, mogą być podpisywane nowe umowy, przy zachowaniu procedury wynikającej z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

2. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Gostynina następować będzie poprzez:

- komunalizację mienia Skarbu Państwa na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 ze zm.),
- zakup, zamianę, darowiznę, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych ofert,

- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie, spadek, darowizna itd.

Ponadto Gmina Miasta Gostynina będzie nabywać nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne w trybie:

- art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r., nr 133, poz. 872 ze zm.),
- art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku – Ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2025 – 2027 realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W przypadku konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe w przypadku przesunięcia środków na zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Planowana jest regulacja stanu prawnego nieruchomości związana z przeprowadzoną w latach wcześniejszych komunalizacją tych nieruchomości 6 działek rocznie. Postęp prac będzie uzależniony od stopnia skomplikowania sprawy oraz czasu trwania postępowania.

W omawianym okresie przewiduje się wykupy na poziomie:

- 2025 r. - 3 działek,
- 2026- 2 działki,
- 2027 - 2 działki.

### **III. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od potrzeb inwestycyjnych określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata. Wydatki te stanowią głównie koszt wycen, podziałów nieruchomości, sporządzania dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialne, sądowe oraz publikacji informacji i ogłoszeń w mediach. Ponadto związane są z wypłatą odszkodowań za działki przejęte przy podziałach na poszerzenie dróg gminnych lub za działki przejęte pod realizację inwestycji drogowych, a także nabywaniem nieruchomości do zasobu gminnego.

Na 2025 rok planowane są następujące wydatki związane z udostępnianiem zasobu oraz nabywaniem do niego nieruchomości:

- wypisy z rejestru gruntów, wyceny działek i lokali (koszty dotyczące przygotowania nieruchomości do sprzedaży) – 37.000,00 zł.
- publikacja ogłoszeń o sprzedaży nieruchomości – 7.000,00 zł.

- sporządzanie i wypisy aktów notarialnych – 3.500,00 zł.
- odszkodowania za grunty przejęte pod drogi – 386.500,00 zł.
- koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 7.000,00 zł.

W latach 2026-2027 prognozuje się wzrost wydatków bieżących zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym. W zależności od możliwości finansowych gminy nie wyklucza się wykupów nieruchomości w 2025 roku.

#### **IV. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.**

1. Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zaplanowano na rok 2025 w kwocie 182 557,90 zł.

W odniesieniu do wpływów w latach 2025-2027 z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będzie wzrost w związku z przeprowadzoną na koniec roku 2024 aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W związku z tym, że w dużej części nowe wysokości opłat wynoszą ponad dwukrotność dotychczasowych opłat zastosowano art. 77 ust. 2a u.g.n. W pierwszym roku aktualizacji, opłata wynosi dwukrotność dotychczasowej, w drugim roku aktualizacji dwukrotność dotychczasowej plus połowa nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, a począwszy od trzeciego roku opłata jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji.

W planowanym trzyletnim okresie uzyskane wpływy Gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu będą uzależnione od sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które to procesy odbywają się na wniosek zainteresowanych.

2. Wpływy z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów na rok 2025 zaplanowano w kwocie 121 000,00.

W latach 2025-2027 wysokość wpływów osiągniętych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe będzie uzależniona od ilości zgłaszanych przez właścicieli gruntów zamiarów wniesienia opłaty jednorazowej w kwocie pozostającej do spłaty.

3. Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu będą kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli poniżej.

Sposób udostępnienia nieruchomości	Wpływy		
	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Trwały zarząd	67 709,34 zł	67 709,34 zł	67 709,34 zł

#### **V. Prognoza dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2025- 2027.**

Zestawienie planowanych dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2025 przedstawia się następująco:

Rok 2025:

- dochody ze sprzedaży nieruchomości – 286. 000,00 zł.
- dochody z najmu i dzierżawy nieruchomości – 136 177,42 zł.
- dochody ze sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców – 140.000,00 zł.
- dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych – 300. 000,00

Ewentualny wzrost dochodów gminy będzie zależał głównie od popytu i podaży, tj. intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargów. Dochody z najmu i dzierżaw utrzymane będą na obecnym poziomie, przy założeniu kontynuacji istniejących umów.

#### **VI. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.**

W latach 2025-2027 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości dla nieruchomości, których nie było aktualizacji w 2024 r.

#### **VII. Program zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.**

Gmina Miasta Gostynina gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i realizowanej działalności inwestycyjnej.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez



sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem bądź dzierżawę.

Sprzedaż nieruchomości będzie się odbywać w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, lokale sprzedawane będą wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali. W latach 2025-2027 sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców prognozowana jest na poziomie 2 lokal w skali roku. Ograniczenia w sprzedaży lokali mieszkalnych są wynikiem głównie dwóch czynników. Po pierwsze niezgodnością udziałów przynależnych do wykupionych lokali mieszkalnych, co jest skutkiem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Procedura korygowania udziałów jest skomplikowana i rozciągnięta w czasie ze względu na wieloetapowość działań. Drugą kwestią jest potrzeba sporządzenia inwentaryzacji niektórych budynków lub sporządzenie ich aktualizacji w związku z dokonanymi zmianami w budynkach.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.

Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczas umów dzierżaw i użyczenia.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasta Gostynina na lata 2025-2027 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może ulec zmianie. Decyzje w stosunku do poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualnie przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań ekonomicznych i prawnych. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.