


# WYSZKÓW oczami ZMP

- 27 300 mieszkańców;
- Siedziba powiatu
- 80 km od Warszawy
- Droga S 8
- 45 minut
- Przemysł: dawniej meblarski, samochodowy i browar, obecnie: szklarski, metalowy, logistyka drogowa, drukarnia
- Przed wojną 50 % ludności – Żydzi (7000 Niemcy zabili na miejscu (masowe egzekucje)





# Kontekst – grunty skomunalizowane (BDL, GUS)

- prawie 1 mln ha (3,13 % pow. Polski)

z tego:

- GW – 400 tys. ha (2 %)
- GM-W – 300 tys. ha (3 %)
- GM – 280 tys. ha (20 %)

w tym:

- MNPP – 180 tys. ha (25 %)

# Kontekst - dochody gmin z majątku (2015)

- Gminy – 2,657 mld (3 % dochodów ogółem; 6,1 % DW)
- MNPP – 4,338 mld (6,1 % dochodów ogółem; 9,7 % DW)

## dla porównania 2005:

- Gminy – 1,622 mld (3,5 % dochodów ogółem; 7,3 % DW)
- MNPP – 2,438 mld (6,7 % dochodów ogółem; 10,2 % DW)

DW – dochody własne



# Ze strategii rozwoju miasta (2007)

Słabe strony miasta m.in.:

- brak jednolitych pod względem własnościowym i uzbrojonych w infrastrukturę techniczną stref inwestycji;
- mała ilość gruntów będących własnością gminy, mogących stanowić atrakcyjną ofertę inwestycyjną.



# Ze strategii rozwoju miasta (2007)

Biorąc pod uwagę wzrost atrakcyjności komunikacyjnej miasta (trasa S8), samorząd postanowił zmienić te uwarunkowania, prowadząc konsekwentną politykę **aktywnej gospodarki nieruchomościami**.

Główny cel strategiczny:

„Rozwój gospodarczy i podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej podstawą poprawy życia mieszkańców”



# Ze strategii rozwoju miasta (2007)

Kierunki działań na rzecz realizacji celu strategicznego:

- 1) pozyskiwanie inwestorów;
- 2) wspieranie rozwoju MŚP;
- 3) kontynuowanie współpracy z SSE;
- 4) racjonalne zmiany MPZP;
- 5) promocję atrakcyjności inwestycyjnej;
- 6) uzbrajanie terenów;
- 7) racjonalną gospodarkę gminnym zasobem nieruchomości.**



# Ze strategii rozwoju miasta (2007)

Opis 7 kierunku działań:

Problemem miasta jest rozdrobniona struktura własnościowa gruntów. W celu poprawy tej sytuacji celowe jest wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości i dokonywanie obrotu nieruchomościami mającego na celu “porządkowanie” stanu własnościowego. Czynności te nie mogą zastąpić działania inwestorów, ale powinny pełnić w stosunku do nich funkcję uzupełniającą. W celu poprawy tej sytuacji wskazane jest **powiększanie gminnego zasobu nieruchomości o tereny inwestycyjne i prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami. Uzbrojone grunty gminne, przeznaczone pod inwestycje, będą oferowane inwestorom.**



# Ze sprawozdania o realizacji budżetu (2012)

- Wykupy gruntów – zadanie zrealizowano stosownie do posiadanych środków. Kontynuowano proces optymalizacji gminnego zasobu nieruchomości, wykupywano tereny na potrzeby gminnych inwestycji oraz pod drogi.





# Wyciąg ze sprawozdań budżetowych 2007-13

Rok	Dochody ogółem	Wydatki ogółem	Wydatki majątkowe	Zakup gruntów	Doch. ze sprzedaży nieruchomości	<i>PN OP</i>	<i>PN OF</i>
2007	75 750 142	65 804 678	10 481 602	854 005	3 098 498	5 787 200	3 646 900
2008	75 724 965	75 409 196	15 932 377	2 789 827	1 648 186	6 566 700	3 886 700
2009	80 284 534	92 305 339	28 619 790	4 842 698	2 025 037	7 371 900	4 001 600
2010	91 434 220	89 717 136	22 589 717	3 223 165	5 685 740	7 766 241	4 975 925
2011	90 805 804	88 703 590	14 567 957	2 274 436	3 027 534	8 583 253	5 017 487
2012	105 128 306	97 014 804	18 620 522	4 244 960	11 857 093	9 236 910	5 622 874
2013	107 054 541	106 417 438	23 013 849	3 231 463	5 931 318	9 631 581	5 788 603
						66,43%	58,72%

PN OP – podatek od nieruchomości – osoby prawne; PN OF – osoby fizyczne



# WYSZKÓW oczami burmistrza

Grzegorz NOWOSIELSKI

# **Gospodarka nieruchomościami**

Zasady tworzenia gminnego zasobu  
nieruchomości jako narzędzie rozwoju Gminy

**Grzegorz Nowosielski – Burmistrz Wyszkowa**

## ETAPY TWORZENIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

1. Porządkowanie własności gruntów strategicznych dla rozwoju Gminy;
2. Tworzenie bazy terenów inwestycyjnych Gminy Wyszaków;
3. Dostosowywanie przepisów prawa miejscowego - tworzenie jak najlepszych warunków inwestowania w Gminie;
4. Wykonywanie infrastruktury drogowej i technicznej;

# PORZĄDKOWANIE WŁASNOŚCI GRUNTÓW

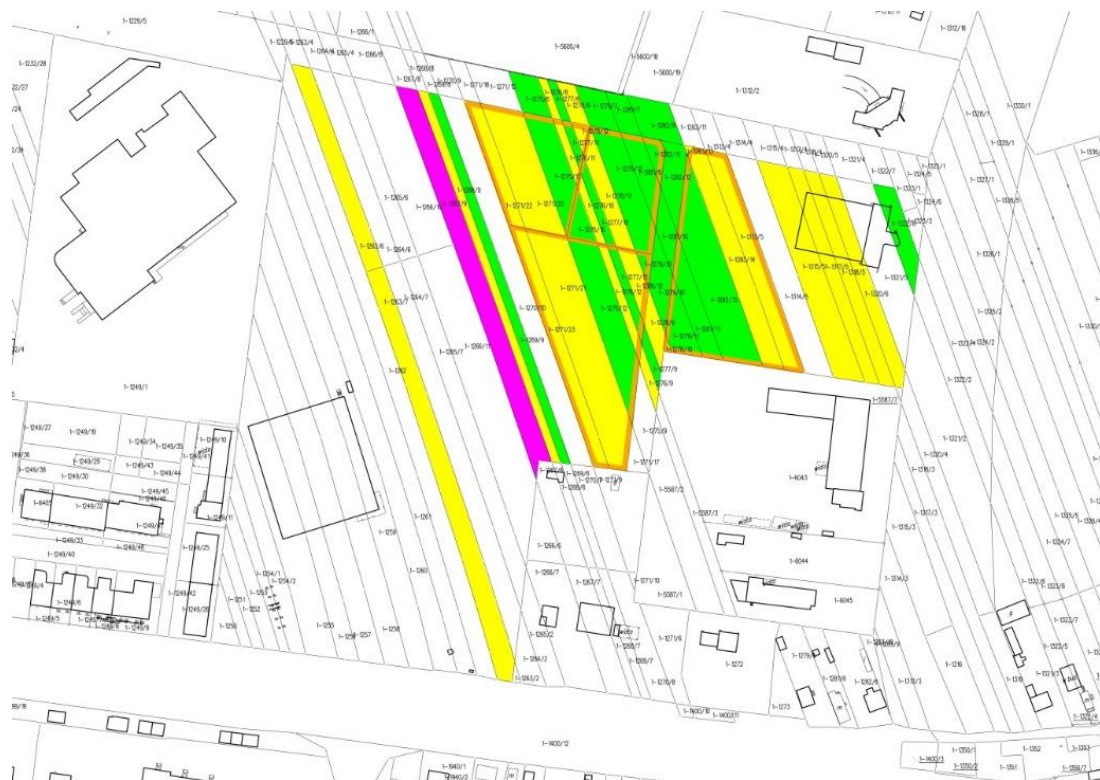
Gmina pozyskuje grunty do bazy inwestycyjnej w następujący sposób:

1. zakup gruntów od osób fizycznych i prawnych;
2. zamiana gruntów z osobami fizycznymi i prawnymi;
3. komunalizacja mienia;
4. zasiedzenie gruntów na rzecz Skarbu Państwa, a następnie komunalizacja mienia;
5. zasiedzenie gruntu na rzecz Gminy;
6. nabycie gruntu w drodze spadku – mienie opuszczone;
7. rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego w związku z nie wykonaniem zapisów aktu notarialnego, przewidującym zabudowanie nieruchomości w określonym czasie.

\*podkreślenie oznacza grunt nabyty bezpłatnie

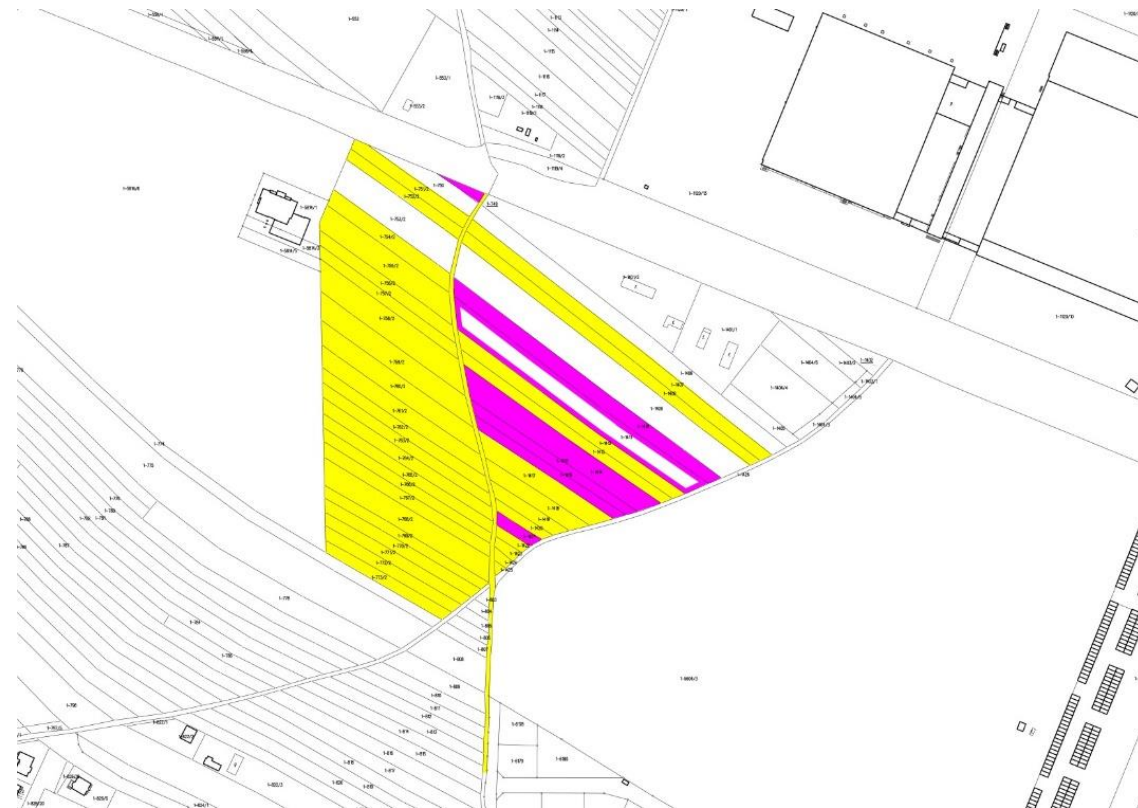
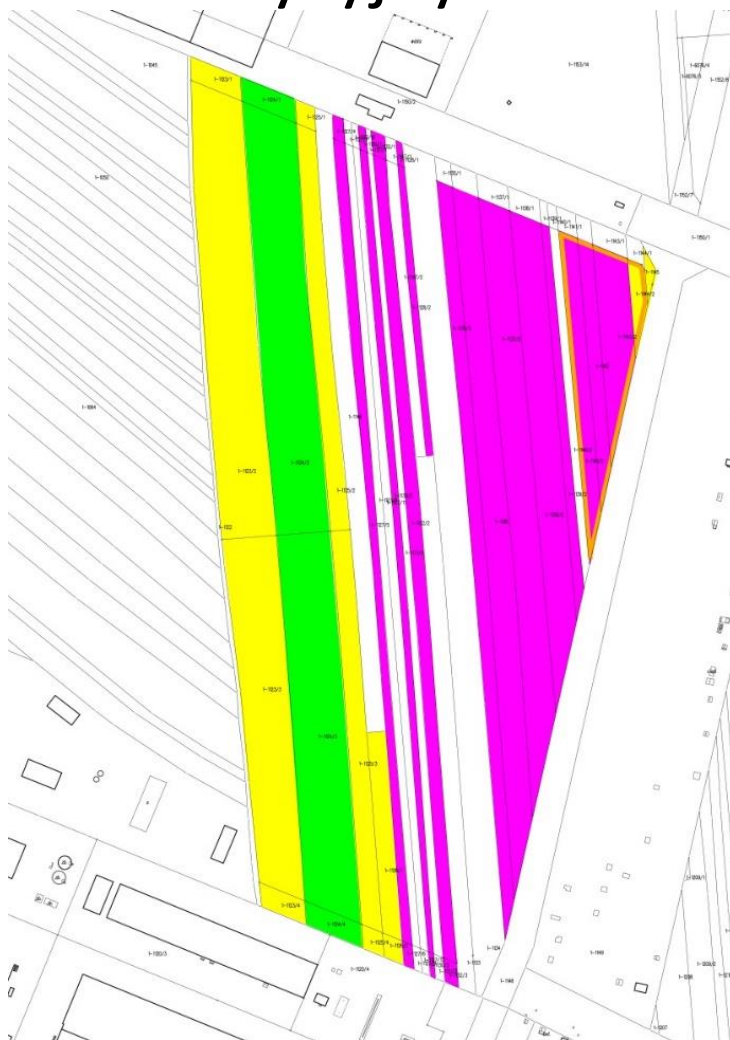
# Proces tworzenia bazy nieruchomości inwestycyjnych

Żółty – komunalizacja mienia



Kolor żółty – komunalizacja mienia;  
Kolor zielony – zamiana gruntów;  
Kolor fioletowy – kupno gruntów;

# Proces tworzenia bazy nieruchomości inwestycyjnych



# Komunalizacja mienia lata 2009 - 2018

2009	-	<b>164 471</b> m <sup>2</sup> ;
2010	-	<b>51 773</b> m <sup>2</sup> ;
2011	-	<b>47 151</b> m <sup>2</sup> ;
2012	-	13 099 m <sup>2</sup> ;
2012	-	13 099 m <sup>2</sup> ;
2013	-	17 107 m <sup>2</sup> ;
2014	-	7 758 m <sup>2</sup> ;
2015	-	18 706 m <sup>2</sup> ;
2016	-	14 514 m <sup>2</sup> ;
2017	-	<b>36 298</b> m <sup>2</sup> ;
2018	-	17 040 m <sup>2</sup> ;



# Sprzedaż nieruchomości w latach 2009 - 2018

2009	-	1 954 148 zł;
2010	-	6 703 475 zł;
2011	-	3 508 052 zł;
2012	-	4 475 817 zł;
2013	-	6 543 598 zł;
2014	-	10 280 179 zł;
2015	-	2 473 559 zł;
2016	-	9 063 014 zł;
2017	-	10 814 232 zł;
2018	-	7 068 015 zł;

# Dodatkowe elementy gospodarki nieruchomościami

W latach 2013 – 2015 Gmina Wyszków rozpoczęła proces aktualizacji użytkowania wieczystego. Wzrost opłat kształtował się następująco:

rok	Opłata dotychczasowa	Opłata zaktualizowana	Różnica
2013	8 067,43	94 918,30	86 850,87
2014	12 493,65	116 537,48	104 043,83
2015	24 188,48	96 188,48	72 328,54
<b>Razem:</b>	<b>44 749,56</b>	<b>307 644,26</b>	<b>262 894,70</b>

Miało to znaczenie w nowej sytuacji prawnej w związku z przekształceniem użytkowania wieczystego w prawo własności.

# Kształtowanie polityki wykupów gruntów na cel publiczny

Gmina Wyszaków w każdym roku dokonuje kilku podziałów geodezyjnych z urzędu (ok. 10 – 15), następnie negocjuje dogodnie dla siebie warunki zakupu gruntów. Zakup na cel publiczny odbywa się wtedy w formie aktu notarialnego.

Samorząd kształtuje w ten sposób ceny gruntów, tworząc bazę dla rzeczoznawców majątkowych w celu wykupu lub wywłaszczenia. Proces taki pozwala Gminie w sposób bardzo racjonalny kształtować politykę finansową, dbając o założenia budżetu Gminy na każdy rok budżetowy.

# Gminny zasób nieruchomości jako narzędzie rozwoju gminy

- wzrost dochodów gminnych oraz lepsza relacja wskaźników zadłużenia w związku ze sprzedażą gruntów;
- scalanie terenów = nowi inwestorzy – źródło zwiększenia podatków lokalnych i udział w podatku dochodowym;
- nowe tereny inwestycyjne = rozwój terenów mieszkaniowych – wzrost liczby mieszkańców;