

**Zarządzenie Nr 269/2014**  
**Wójta Gminy Michałowice**  
**z dnia 15 grudnia 2014 roku**

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**  
**na lata 2015 - 2017**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) zarządza się co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2015 – 2017 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2**

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Geodezji i Rolnictwa Urzędu Gminy Michałowice.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą od 01 stycznia 2015 r.

/-/ Krzysztof Grabka  
Wójt Gminy Michałowice

Załącznik do Zarządzenia nr 269/2014  
Wójta Gminy Michałowice z dnia 15 grudnia 2014 roku  
w sprawie przyjęcia na lata 2015-2017  
planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Michałowice

**Plan wykorzystania gminnego  
zasobu nieruchomości  
Gminy Michałowice,  
na lata 2015 - 2017**

### **Podstawa prawna.**

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 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 Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
  - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

**1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste;**

- a. Na dzień 30 września 2014 roku Gmina Michałowice dysponuje nieruchomościami na terenie gminy stanowiącymi jej własność o powierzchni ogólnej 113,0991 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Granica	14,6741
2	Komorów-Osiedle	5,5156
3	Komorów-Wieś	42,3340
4	Michałowice-Osiedle	19,3670
5	Nowa Wieś	0,6627
6	Opacz-Kolonia	0,4647
7	Opacz Mała	0,0375
8	Pęcice	2,0570
9	Pęcice Małe	0,5701
10	Reguły	25,5364
11	Sokołów	1,8800
	<b>Razem</b>	<b>113,0991</b>

- b. W tym na dzień 30 września 2014 roku grunty stanowiące własność Gminy Michałowice zostały oddane w użytkowanie o łącznej powierzchni 48,5981 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Granica	9,01
2	Komorów-Osiedle	0,0673
3	Komorów-Wieś	38,6871
4	Pęcice	0,0357
5	Reguły	0,0798
	<b>Razem</b>	<b>48,5981</b>

- c. Na dzień 30 września 2014 roku Gmina Michałowice posiada grunty w wieczystym użytkowaniu o łącznej powierzchni 1,555 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Komorów-Osiedle	0,0715
2	Komorów-Wieś	0,0840
	<b>Razem</b>	<b>1,555</b>

- d. Na dzień 30 października 2014 roku Gmina Michałowice posiada grunty stanowiące drogi o łącznej powierzchni 45,2561 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Granica	9,9857
2	Komorów-Osiedle	26,7982
3	Komorów-Wieś	12,8378
4	Michałowice-Osiedle	27,3912
5	Michałowice-Wieś	6,2347
6	Nowa Wieś	7,6072
7	Opacz-Kolonia	10,7493
8	Opacz Mała	1,3463
9	Pęcice	5,4368
10	Pęcice Małe	4,511
11	Reguły	25,2055
12	Sokołów	6,7845
13	Suchy Las	0,4498
	<b>Razem</b>	<b>145,3380</b>

- e. Na dzień 30 września 2014 roku grunty stanowiące własność Gminy Michałowice zostały oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 4,6801 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Komorów-Osiedle	2,3996
2	Nowa Wieś	0,4705
3	Reguły	1,81
	<b>Razem</b>	<b>4,6801</b>

- f. Gmina Michałowice posiada nieruchomości w samoistnym posiadaniu o łącznej powierzchni – 1,4981 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Granica	0,08
2	Komorów-Osiedle	0,3081
3	Komorów-Wieś	0,11
4	Nowa Wieś	0,36
5	Opacz-Kolonia	0,02
6	Pęcice	0,13
7	Reguły	0,49
	<b>Razem</b>	<b>145,3380</b>

## **2. Prognozy dotyczące:**

### **a. udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu:**

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy następować będzie:

- w postępowaniu cywilnym (zakup, zamiana, darowizna i nieodpłatne przejmowanie, nabywanie na podstawie prawa pierwokupu i inne czynności prawne)
- w procesie administracyjnym (decyzje administracyjnie o nabyciu z mocy prawa, komunalizacja)
- w postępowaniu sądowym (zasiedzenie, nabycie spadku,)
- w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Udostępnienie oraz zbywanie nieruchomości następować będzie w formie:

- sprzedaży, zamiany,
- oddania w użytkowanie, zarząd,
- oddawania w dzierżawę i najem.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Michałowice, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu - zależy to od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego oraz od budżetu gminy.

Ponadto przewiduje się:

- regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Michałowice. Proces ten polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Michałowice;
- dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Michałowice (np. wznawianie znaków granicznych, rozgraniczenia, podział nieruchomości, połączenia działek);

W latach 2015-2017 planuje się nabywanie nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb mieszkańców i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych.

W związku z powyższym do Agencji Nieruchomości Rolnych zostały złożone wnioski o przekazanie na rzecz Gminy gruntów pod budowę obiektów oświatowych, kulturalnych, pomocy społecznej i ochrony zdrowia oraz pod drogi. Ponadto trwają postępowania w sprawie przejmowania działek drogowych od osób prywatnych.

W Sądzie Rejonowym w Pruszkowie toczy się postępowanie w sprawie o zasiedzenie zabudowanej nieruchomości położonej w Nowej Wsi przy ul. Kamelskiego oraz postępowanie w sprawie nabycia spadku na rzecz Gminy Michałowice.

**b. poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

W 2015 roku planuje się tytułem gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zrealizować ogółem wydatki w wysokości **1 527 000,00 zł**, w tym:

§ 4590	Kary i odszkodowania za grunty wypłacane na rzecz osób fizycznych	820 000 zł
§ 4600	Kary i odszkodowania za grunty wypłacane na rzecz osób prawnych	80 000 zł
§ 4300	zakup usług pozostałych (usługi sądowe, usługi notarialne, usługi podmiotów, ogłoszenia prasowe, usługi rzeczoznawców, usługi geodezyjne, obsługa prawna)	182 000 zł
§ 4430	Różne opłaty i składki (wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste)	130 000 zł
§ 4610	Koszty postępowania sądowego	15 000 zł
§ 6060	Zakupy inwestycyjne nieruchomości	300 000 zł

W latach 2016-2017 planuje się utrzymanie wydatków z tytułu gospodarowania zasobem Gminy Michałowice na podobnym poziomie jak w 2015 r.

**c. wpływów osiągniętych z najmu, dzierżawy oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste a także opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.**

§ 0470	Wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste	201 509 zł
§ 0750	Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Gminy Michałowice	1 027 050 zł
§ 0760	Opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego	70 350 zł

**d. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Michałowice oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Michałowice.**

W latach 2015-2017 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Opłaty z tytułu najmu i dzierżawy w przedmiotowym okresie będą każdego roku waloryzowane zgodnie z zapisami zawartymi w umowach najmu i dzierżawy.

### **3. Program zagospodarowania nieruchomości Gminy Michałowice.**

#### **a. Nieruchomości planowane do sprzedaży**

Sprzedaż nieruchomości gruntowych w trybie bezprzetargowym będzie realizowana na podstawie składanych wniosków w sprawie ich nabycia w trybie bezprzetargowym, pod warunkiem spełnienia przesłanek przewidzianych w przepisach.

Nie planuje się przeznaczać nieruchomości do sprzedaży w trybie przetargowym.

#### **b. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:**

W latach 2015-2017 realizowane będą wnioski osób fizycznych i prawnych o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub usługowe.

#### **c. Oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste**

W latach 2015-2017 Gmina Michałowice nie przewiduje oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

#### **d. Dzierżawa i najem**

Plan wykorzystania nieruchomości gminnych na lata 2015-2017 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu oraz zawieranie nowych umów w związku z realizacją wniosków o wydzierżawienie nieruchomości.

#### **e. Wypłata odszkodowań za grunty zajęte pod gminne drogi publiczne:**

Nabywanie gruntów pod drogi publiczne oraz wypłata odszkodowań z tego tytułu jest ściśle związana z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Michałowice, gdyż to w nich ujęta jest docelowa sieć dróg gminnych. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o Gospodarce Nieruchomościami, w wyniku dokonanego podziału nieruchomości na wniosek osoby fizycznej lub prawnej, część nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę gminną przechodzi z mocy prawa na własność Gminy Michałowice za odszkodowaniem. Należy tu zaznaczyć, że nabycie z mocy prawa własności gruntów przeznaczonych pod drogi gminne na podstawie art. 98 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami jest uzależniona od ilości wniosków o podział złożonych przez właścicieli nieruchomości w danym roku, a wysokość wypłacanych odszkodowań ustalana jest w drodze negocjacji między organem a właścicielem.

Ponadto wypłata odszkodowań za grunty zajęte pod drogi publiczne gminne w latach 2015-2017 w Gminie Michałowice będzie dokonywana na podstawie decyzji Starosty, sukcesywnie wydawanych w toku postępowań administracyjnych:

- za nieruchomości zajęte pod drogi gminne publiczne w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.). Na dzień 01.01.2015 r. w Starostwie Powiatowym w Pruszkowie toczy się 58 postępowań o ustalenie odszkodowań z tytułu przejścia z mocy prawa gruntu na rzecz Gminy Michałowice na podstawie art. 73. Wysokość odszkodowań będzie ustalana indywidualnie poprzez wycenę wykonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.
- za nieruchomości nabyte pod drogi publiczne na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2013 poz. 687 ze zm.). Na dzień 01.01.2015 r. w Starostwie



Powiatowym toczy się jedno postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za grunt przeznaczony pod budowę odcinka drogi gminnej ul. Lazurowej we wsi Reguły. Wysokość odszkodowań będzie ustalona indywidualnie poprzez wycenę wykonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

### **Zakończenie.**

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa i uregulowań wewnętrznych gminy.

W związku z dynamicznie zmieniającymi się potrzebami Gminy w zakresie realizacji planu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, mogą wyłonić się inne, ważniejsze dla interesu Gminy potrzeby. W takich sytuacjach planowane na lata 2015-2017 działania związane z gospodarowaniem zasobem będą ustępowały pierwszeństwa tym nieprzewidzianym potrzebom Gminy.