

Zarządzenie Nr 345/2020
Wójta Gminy Michałowice

z dnia 29 grudnia 2020 r.

w sprawie sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2023

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 25 ust.1, 2, 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) zarządzam co następuje:

§ 1.

Sporządzam plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021 – 2023 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 2021 r.

Załącznik do zarządzenia Nr 345/2020
Wójta Gminy Michałowice
z dnia 29 grudnia 2020 r.

Plan wykorzystania gminnego
zasobu nieruchomości
Gminy Michałowice,
na lata 2021 - 2023

Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 oraz ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 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 15 grudnia 2020 roku Gmina Michałowice dysponuje nieruchomościami na terenie gminy stanowiącymi jej własność o powierzchni ogólnej 127,8032 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Granica	16,8022
2	Komorów-Osiedle	7,6414
3	Komorów-Wieś	47,9274
4	Michałowice-Osiedle	19,4198
5	Michałowice-Wieś	0,0088 ha
6	Nowa Wieś	1,4881
7	Opacz-Kolonia	0,5255
8	Opacz Mała	0,0375
9	Pęcice	2,2629
10	Pęcice Małe	0,7278
11	Reguły	30,1773
12	Sokołów	0,7700
13	Suchy Las	0,0144
	Razem	127,8032

- b. Na dzień 15 grudnia 2020 roku grunty stanowiące własność Gminy Michałowice zostały oddane w użytkowanie o łącznej powierzchni 48,8072 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Granica	9,01
2	Komorów-Osiedle	0,1054
3	Komorów-Wieś	38,8581
4	Pęcice	0,0357
5	Reguły	0,7980
	Razem	48,8072

- c. Na dzień 15 grudnia 2020 roku Gmina Michałowice posiada grunty w wieczystym użytkowaniu o łącznej powierzchni 0,1616 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Komorów-Osiedle	0,0776
2	Komorów-Wieś	0,0840
	Razem	0,1616

- d. Na dzień 15 grudnia 2020 roku Gmina Michałowice posiada grunty stanowiące drogi o łącznej powierzchni 157,5551 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Granica	10,8389
2	Komorów-Osiedle	26,7017
3	Komorów-Wieś	13,1425
4	Michałowice-Osiedle	27,7316
5	Michałowice-Wieś	9,0643
6	Nowa Wieś	8,2401
7	Opacz-Kolonia	11,9331
8	Opacz Mała	2,6124
9	Pęcice	7,5299
10	Pęcice Małe	4,9657
11	Reguły	25,7551
12	Sokołów	8,01
13	Suchy Las	1,0298
	Razem	157,5551

- e. Na dzień 15 grudnia 2020 roku grunty stanowiące własność Gminy Michałowice które zostały oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 3,5795 ha.

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Komorów-Osiedle	1,2990
2	Nowa Wieś	0,4705
3	Reguły	1,81
	Razem	3,5795

- f. Na dzień 15 grudnia 2020 roku Gmina Michałowice posiada nieruchomości w samoistnym posiadaniu o łącznej powierzchni – 12,3240 ha (z wyłączeniem dróg).

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Granica	0,04
2	Komorów-Osiedle	0,3081
3	Komorów-Wieś	0,11
4	Michałowice-Wieś	11
5	Nowa Wieś	0,34
6	Opacz-Kolonia	0,02
7	Reguły	0,5059
	Razem	12,3240

- g. Na dzień 15 grudnia 2020 roku Gmina Michałowice posiada nieruchomości w użytkowaniu o łącznej powierzchni – 11,871 ha (z wyłączeniem dróg).

L.p.	Nazwa obrębu	Pow. w ha
1	Granica	8,24
2	Nowa Wieś	2,471
3	Pęcice	0,13
4	Sokołów	1,03
	Razem	11,871

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, wywłaszczenie),
- w postępowaniu sądowym (zasiedzenie),
- 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,
- oddawania w dzierżawę i najem,
- obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

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 2021-2023 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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zostały złożone wnioski o przekazanie na rzecz Gminy gruntów pod budowę obiektów pomocy społecznej, ochrony zdrowia, pod stworzenie terenów rekreacyjnych, pod drogi.

W Sądzie Rejonowym w Pruszkowie toczy się postępowanie w sprawie o wyjście ze współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w Opaczy-Kolonia stanowiącej działki ewidencyjne 483/1, 483/2, 484, 454/2, 454/3, 454/4, 454/5.

Ponadto trwają postępowania w sprawie przejmowania działek drogowych od osób prywatnych.

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

W 2021 roku planuje się tytułem gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zrealizować ogółem wydatki w wysokości 2 593 000 zł, w tym:

§ 4590	Kary i odszkodowania za grunty wypłacane na rzecz osób fizycznych	1 000 000 zł
§ 4600	Kary i odszkodowania za grunty wypłacane na rzecz osób prawnych	300 000 zł
§ 4300	zakup usług pozostałych (usługi sądowe, usługi notarialne, usługi podmiotów, ogłoszenia prasowe, usługi rzeczoznawców, usługi geodezyjne, obsługa prawna)	335 000 zł
§ 4430	Różne opłaty i składki (wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste)	170 000 zł
§ 4610	Koszty postępowania sądowego	40 000 zł
§ 6060	Zakupy inwestycyjne nieruchomości	700 000 zł
§ 4520	Opłata na rzecz budżetu jednostek samorządowych	8 000 zł
§ 4510	Opłata na rzecz budżetu państwa	25 000 zł
§ 4390	Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz analiz i opinii	15 000 zł

W latach 2021-2023 planuje się utrzymanie wydatków z tytułu gospodarowania zasobem Gminy Michałowice na podobnym poziomie jak w 2020 r.

c. wpływów osiąganych z najmu, dzierżawy, sprzedaży oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Na podstawie zawartych umów cywilno-prawnych, wydanych zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz wpływów z innych tytułów, w 2021 r. planuje się uzyskać dochody w wysokości 1 009 219 zł, w tym:

§ 0470	Wpływy z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie i służebności	20 820 zł
§ 0550	Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	267 251 zł
§ 0750	Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Gminy Michałowice	706 031 zł
§ 0760	Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności	7 917 zł
§ 0770	Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	7 200 zł

d. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Michałowice oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu trwałego zarządu oraz najmu i dzierżawy nieruchomości Gminy Michałowice.

W latach 2021-2023 planuje się sprawdzenie, czy nastąpił wzrost wartości gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. W przypadku wzrostu wartości zostanie przeprowadzona aktualizacja opłat. 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, pod warunkiem spełnienia przesłanek przewidzianych w przepisach. W 2021 r. planuje się rozpocząć procedurę sprzedaży w trybie bezprzetargowym działek wzdłuż ul. Ireny w Komorowie.

W trybie przetargowym planuje się przeznaczać do sprzedaży następujące działki:

- 1) działka ewid. nr 316/1, obręb ewid. Pęcice, gmina Michałowice
- 2) działka ewid. nr 320/1, obręb ewid. Granica, gmina Michałowice.

Ponadto możliwe jest przeznaczenie innych nieruchomości do sprzedaży. Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży, zarówno w trybie przetargowym jak i bezprzetargowym, będą umieszczane w wykazach, zgodnie z art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

b. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

Wszystkie nieruchomości zabudowane na cele mieszkaniowe, będące w użytkowaniu wieczystym, z dniem 01 stycznia 2019 r. zostały przekształcone z mocy prawa. Ustawy nie przewidują przekształcenia nieruchomości zabudowanych na cele usługowe.

c. Oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste

W latach 2021-2023 Gmina Michałowice nie przewiduje oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

d. Dzierżawa i najem

Plan wykorzystania nieruchomości gminnych na lata 2021-2023 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu oraz zawieranie nowych umów na podstawie wniosków o wydzierżawienie nieruchomości.

e. Ograniczone prawa rzeczowe

W latach 2021-2023 przewiduje się obciążenie nieruchomości gminnych ograniczonym prawem rzeczowym – przede wszystkim służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych (m. in. energia elektryczna, gaz, sieci teletechniczne) na podstawie składanych wniosków.

f. 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 przeznaczona 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 oraz inne grunty niezbędne do realizacji inwestycji gminnych w latach 2021-2023 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.).
- za nieruchomości wywłaszczone na rzecz Gminy Michałowice na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm).
- 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 2020 poz. 1363).

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 2021-2023 działania związane z gospodarowaniem zasobem będą ustępowały pierwszeństwa tym nieprzewidzianym potrzebom Gminy.