

ZARZĄDZENIE NR 21/24
BURMISTRZA MSZCZONOWA

z dnia 7 lutego 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów na lata
2024 – 2026**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 40 z późn. zm.^[1]) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.^[2]) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjąć Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów na lata 2024 – 2026 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Rozwoju Gospodarczego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Mszczonowa

**mgr inż. Józef
Grzegorz Kurek**

^[1] zmiany ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463, poz. 1688

^[2] zmiany ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów na lata 2024 – 2026

Podstawę prawną sporządzonego Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów na lata 2024 – 2026 stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości został opracowany na okres 3 lat i zawiera:

1. Zestawienie 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 udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy,
 - d) dotyczącą 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.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów na lata 2024 – 2026 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. W stosunku do każdej nieruchomości decyzje o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2024 – 2026, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami, oraz zgodnie z uchwałami w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążenia komunalnych nieruchomości gruntowych, w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz użytkowych, a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Mszczonów.

1. Zestawienie nieruchomości zasobu

Łączna powierzchnia gruntów wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów wynosi 261,12 ha (zgodnie z informacją o stanie mienia komunalnego na dzień 10.01.2024 r.), z tego:

1. Grunty będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Mszczonów – 0,60 ha.
2. Grunty oddane w trwały zarząd – 8,80 ha.
3. Grunty będące w dzierżawie – 1,34 ha.
4. Grunty oddane w użyczenie – 0,93 ha.

Powierzchnia gruntów będąca w zasobie gminy wg użytków gruntowych:

- użytki rolne (grunty orne, łąki, pastwiska itp.) – 55,44 ha
- tereny zabudowane i zurbanizowane – 189,51 ha (w tym drogi – 170,99 ha)
- tereny leśne – 3,04 ha
- grunty pod wodami – 12,99 ha
- tereny różne – 0,14 ha

Łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Mszczonów a oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 12,07 ha, w tym:

1. Grunty położone w Mszczonowie – 11,93 ha (tereny zabudowane i zurbanizowane).
2. Grunty położone w Adamowicach – 0,04 ha (użytki rolne - grunty rolne zabudowane).
3. Grunty położone w Osuchowie – 0,10 ha (użytki rolne - grunty rolne zabudowane).

2. Prognoza

a) udostępnienie nieruchomości zasobu w latach 2024 – 2026

Tytuł prawny udostępnienia	2024 rok	2025 rok	2026 rok
Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu i bezprzetargowo	3,00 ha	2,00 ha	2,00 ha
Dzierżawa i najem nieruchomości	24 umowy	25 umów	25 umów
Wynajem lokali użytkowych	• Mszczonów, - Pl. Piłsudskiego – 2 lokale - Żyrardowska 4 – 2 lokale - Żyrardowska 8 – 1 lokal - Maklakiewicza 3 – 3 lokale -Tarczyńska 31 – 1 lokal • Osuchów - Piekarska 2 - 4 lokale - Piekarska 4 – 1 lokal	• Mszczonów - Pl. Piłsudskiego – 2 lokale - Żyrardowska 4 – 2 lokale - Żyrardowska 8 – 1 lokal - Maklakiewicza 3 – 3 lokale -Tarczyńska 31 – 1 lokal • Osuchów - Piekarska 2 - 4 lokale - Piekarska 4 – 1 lokal	• Mszczonów - Pl. Piłsudskiego – 2 lokale - Żyrardowska 4 – 2 lokale - Żyrardowska 8 – 1 lokal - Maklakiewicza 3 – 3 lokale -Tarczyńska 31 – 1 lokal • Osuchów - Piekarska 2 - 4 lokale - Piekarska 4 – 1 lokal

Tytuł prawny udostępnienia	2024 rok	2025 rok	2026 rok
Wynajem lokali mieszkalnych	• Mszczonów - ul. Żyrardowska 8, 4 – 5 lokale, - ul. Poniatowskiego 23, 16 14a, 1, 3, 5 – 11 lokali, - ul. Grójecka 6 – 4 lokale, - ul. Olchowa 1 – 3 lokale - ul. Spokojna 17, 15 – 3 lokale, - ul. Tysiąclecia 2 – 1 lokal, - ul. Północna 2 – 1 lokal, - ul. Jeżynowa 2 – 1 lokal • Piekary -ul. Piekarska 28 – 3 lokale • Lindów - ul. Długa 19 – 2 lokale • Gąba - ul. Socjalna 6 – 12 lokali - ul. Socjalna 4 – 2 lokale • Lutkówka - ul. Szkolna 1A – 4 lokale	• Mszczonów - ul. Żyrardowska 8, 4 – 5 lokale, - ul. Poniatowskiego 23, 16 14a, 1, 3, 5 – 11 lokali, - ul. Grójecka 6 – 4 lokale, - ul. Olchowa 1 – 3 lokale - ul. Spokojna 17, 15 – 3 lokale, - ul. Tysiąclecia 2 – 1 lokal, - ul. Północna 2 – 1 lokal, - ul. Jeżynowa 2 – 1 lokal • Piekary -ul. Piekarska 28 – 3 lokale • Lindów - ul. Długa 19 – 2 lokale • Gąba - ul. Socjalna 6 – 12 lokali - ul. Socjalna 4 – 2 lokale • Lutkówka - ul. Szkolna 1A – 4 lokale	• Mszczonów - ul. Żyrardowska 8, 4 – 5 lokale, - ul. Poniatowskiego 23, 16 14a, 1, 3, 5 – 11 lokali, - ul. Grójecka 6 – 4 lokale, - ul. Olchowa 1 – 3 lokale - ul. Spokojna 17, 15 – 3 lokale, - ul. Tysiąclecia 2 – 1 lokal, - ul. Północna 2 – 1 lokal, - ul. Jeżynowa 2 – 1 lokal • Piekary -ul. Piekarska 28 – 3 lokale • Lindów - ul. Długa 19 – 2 lokale • Gąba - ul. Socjalna 6 – 12 lokali - ul. Socjalna 4 – 2 lokale • Lutkówka - ul. Szkolna 1A – 4 lokale

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Mszczonów w latach 2024 – 2026 będzie następowało przez:

- zakup, zamianę;
- komunalizację mienia Skarbu Państwa;
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – ws. nabywania gruntów pod drogi publiczne;
- przekazywanie nieruchomości w trybie art.902¹ Kodeksu cywilnego;
- nabywanie w drodze dziedziczenia;
- inne czynności prawne (np. zasiedzenie, prawo pierwokupu).

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływają również prowadzone inwestycje. W rozpatrywanym okresie nieruchomości będą nabywane w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżetach na lata 2024, 2025 i 2026.

b) poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w 2024 roku wynoszą ok. 80.000,00 zł corocznie. Na powyższą kwotę składają się takie działania jak:

- sporządzanie operatów szacunkowych przez rzeczoznawcę majątkowego dotyczących wycen zbywanych nieruchomości;
- sporządzenie inwentaryzacji pomiarowych budynków;
- usługi geodezyjne związane z podziałami oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;

- koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia umów notarialnych.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

c) wpływy osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy.

Wpływy z opłat	2024 rok	2025 rok	2026 rok
Użytkowanie wieczyste	30.000 zł	30.000 zł	40.000 zł
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	30.000 zł	20.000 zł	10.000 zł
Trwały zarząd	15.000 zł	15.000 zł	25.000 zł

Dane dotyczące dochodów z tytułu opłat rocznych i jednorazowych z tytułu przekształcenia mogą ulec zmianie z uwagi na przysługującą bonifikatę, której wysokość została ustalona Uchwałą Nr VII/53/19 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LVI/418/18 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 26 września 2018 r. w sprawie warunków udzielenia osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 6731).

d) aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadzona była w 2006 roku, kolejna aktualizacja planowana jest na 2026 rok.

3. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu

Zasady gospodarowania nieruchomościami określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1490 z późn. zm.);
- Uchwała Nr XXIX/251/21 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mszczonów na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 3331).

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy są i będą udostępniane osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom realizującym te zadania w formie: użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, dzierżawy, wynajmu, użyczenia.

Planowane dochody Gminy Mszczonów pochodzące z rozdysponowania mienia gminnego w latach 2024 – 2026:

Tytuł prawny udostępnienia	2024 rok	2025 rok	2026 rok
Sprzedaż nieruchomości	1.971.000 zł	2.000.000 zł	2.000.000 zł
Dzierżawa gruntów i wynajem lokali mieszkalnych oraz usługowych	297.557 zł	310.000 zł	310.000 zł

W latach 2024 - 2026 nieruchomości z zasobu gminnego udostępniane będą na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczas zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe Gminy.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie, trwały zarząd, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Zbycie nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy. W szczególności nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczonych pod rozwój sieci infrastruktury komunalnej i towarzyszących im obiektów. Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2024 - 2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy oraz najmu zgodnie z ich przeznaczeniem.

W latach 2024 - 2026 planowana jest sprzedaż następujących nieruchomości gminnych:

- tereny inwestycyjne położone w Mszczonowie oraz w Nosy-Poniatki o pow. ok. 1 ha,
- tereny pod zabudowę mieszkaniową położone w Osuchowie o pow. ok. 0,2 ha.

Gmina Mszczonów gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa w pierwszej kolejności uwzględniając potrzeby lokalnej społeczności i realizację zadań publicznych. Realizacja planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Mszczonów nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.