

ZARZĄDZENIE NR 21/21
BURMISTRZA MSZCZONOWA

z dnia 4 lutego 2021 r.

w sprawie przyjęcia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów na lata 2021 – 2023.

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

§ 1. Przyjąć Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów na lata 2021 – 2023 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**

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów na lata 2021 – 2023

Podstawę prawną sporządzonego Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów na lata 2021 – 2023 stanowią przepisy art. 24 i 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.).

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

- 1)** zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy 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, 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;
- 3)** program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Mszczonów na lata 2021 – 2023 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 2021 – 2023, 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 powierzchni nieruchomości zasobu

Łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Mszczonów wynosi 217,61 ha (zgodnie z informacją o stanie mienia komunalnego na dzień 31.12.2019r.). W wymienionej wyżej powierzchni znaczna część to drogi na terenie miasta i gminy Mszczonów znajdujące się w bezpośrednim zarządzie gminy.

2. Prognoza

a) udostępnienie nieruchomości zasobu w latach 2021 – 2023

Tytuł prawny udostępnienia	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu i bezprzetargowo	4,00 ha	2,00 ha	2,00 ha
Dzierżawa i najem nieruchomości	22 umowy	18 umów	18 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
Wynajem lokali mieszkalnych	Mszczonów ul. Żyrardowska 8 – 3 lokale, ul. Poniatowskiego 16 – 5 lokali, ul. Grójecka 6 – 4 lokale, ul. Olchowa 1 – 3 lokale - Osiedle Keramzyt – 3 lokale, Piekary ul. Piekarska 28 – 3 lokale Lindów ul. Długa 19 – 2 lokale Gąba ul. Socjalna 6 – 12 lokali Gąba ul. Socjalna 4 – 2 lokale	Mszczonów ul. Żyrardowska 8 – 3 lokale, ul. Poniatowskiego 16 – 5 lokali, ul. Grójecka 6 – 4 lokale, ul. Olchowa 1 – 3 lokale - Osiedle Keramzyt – 3 lokale, Piekary ul. Piekarska 28 – 3 lokale Lindów ul. Długa 19 – 2 lokale Gąba ul. Socjalna 6 – 12 lokali Gąba ul. Socjalna 4 – 2 lokale	Mszczonów ul. Żyrardowska 8 – 3 lokale, ul. Poniatowskiego 16 – 5 lokali, ul. Grójecka 6 – 4 lokale, ul. Olchowa 1 – 3 lokale - Osiedle Keramzyt – 3 lokale, Piekary ul. Piekarska 28 – 3 lokale Lindów ul. Długa 19 – 2 lokale Gąba ul. Socjalna 6 – 12 lokali Gąba ul. Socjalna 4 – 2 lokale

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Mszczonów w latach 2021 – 2023 będzie następowało przez:

- zakup, zamianę;
- komunalizację mienia Skarbu Państwa;
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – ws. nabywania gruntów pod drogi publiczne;
- 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 2021, 2022 i 2023.

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 2021 r. wynoszą ok. 80.500,00 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 przeznaczanych 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 osiąmane 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	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Użytkowanie wieczyste	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	100.000,00 zł	60.000,00 zł	40.000,00 zł
Trwały zarząd	4.854,80 zł	4.854,80 zł	4.854,80 zł

Dane dotyczące dochodów z tytułu opłat rocznych i jednorazowych z tytułu przekształcenia mogą ulec zmianie z uwagi na obowiązującą od 1 stycznia 2019 r. ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2040). Burmistrz Mszczonowa na podstawie art. 4 w/w ustawy, z dniem 1 stycznia 2019 r. dokonał przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntowych zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie nastąpiło na rzecz osób będących w dniu 31.12.2018 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Mszczonów w prawo własności tych gruntów przysługuje bonifikata, 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 roku 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 2023 rok. W 2023 roku planuje się również aktualizację opłat rocznych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

3. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu

Zasady gospodarowania nieruchomościami określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1990 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 2014r., poz. 1490 z późn. zm.);
- Uchwała Nr VIII/69/03 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 30 czerwca 2003r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Mszczonów, wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 213, poz. 5476);
- Uchwała Nr XXV/197/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 26 września 2012r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mszczonów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012r., poz. 6806),

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 2021 – 2023:

Tytuł prawny udostępnienia	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Sprzedaż nieruchomości	5.000,000,00 zł	2.000,000,00 zł	2.000,000,00 zł
Dzierżawa gruntów i wynajem lokali mieszkalnych oraz usługowych	230.000,00 zł	220.000,00 zł	220.000,00 zł

W 2021 r. planowana jest sprzedaż następujących nieruchomości gminnych:
- tereny inwestycyjne położone w miejscowości Mszczonów o powierzchni około 4,00 ha (działki o nr ew. 100/3, 99/2, 2154/5).

W 2022 i 2023 roku planowana jest sprzedaż działek stanowiących tereny inwestycyjne i tereny pod zabudowę mieszkaniową.