

ZARZĄDZENIE NR 24/2022
BURMISTRZA MIASTA PODKOWA LEŚNA

z dnia 24 marca 2022 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Podkowa Leśna na lata 2022 – 2024

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 25 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) zarządza się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Podkowa Leśna na lata 2022 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Planowania i Rozwoju Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta Podkowa
Leśna

Artur Tusiński

Rozdział I

Podstawy opracowania planu gospodarki zasobem nieruchomości Miasta Podkowa Leśna.

1. Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Podkowa Leśna (dalej **gminny zasób nieruchomości**) stanowią przepisy art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), dalej **Ustawa**.
2. Do gminnego zasobu nieruchomości, zgodnie z przepisem art. 24 Ustawy należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy Miasto Podkowa Leśna (dalej **Miasto**) i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Miasta.
3. Gminny zasób nieruchomości powinien być kształtowany według postanowień zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalanego dla Miasta Podkowa Leśna zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Gminnym zasobem nieruchomości Miasta gospodaruje Burmistrz Miasta Podkowa Leśna (art. 25 ust. 1 Ustawy).
5. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega na: ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości, zapewnieniu ich wyceny, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu. Gospodarowanie polega także na przekazywaniu nieruchomości w trwały zarząd i użytkowanie oraz podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenia nabycia spadku, o stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Miasta oraz wpis w księgach wieczystych. Ponadto gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości obejmuje sporządzanie planów wykorzystania tego zasobu, przygotowanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażanie ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z art. 25 Ustawy.

6. Miasto gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, o której mowa w art. 12 Ustawy oraz na podstawie obowiązujących przepisów prawa w pierwszej kolejności uwzględniając potrzeby lokalnej społeczności i realizację zadań publicznych. Realizacja planu wykorzystania zasobu nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności:
 - na podstawie ustaleń zawartych w uchwale Nr 273/XXXV/2021 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 14 grudnia 2021 roku w sprawie uchwały budżetowej na rok 2022 oraz w budżetach przyjętych na kolejne lata,
 - w formach przewidzianych w Kodeksie Cywilnym,
 - na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
 - na podstawie zapisów Zarządzenia Burmistrza Miasta Podkowa Leśna Nr 61/2017 z dnia 31 maja 2017 roku w sprawie wprowadzenia Regulaminu przeprowadzania przetargów na najem lub dzierżawę nieruchomości (lub ich części) wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Podkowa Leśna,
 - na podstawie zapisów Zarządzenia Burmistrza Miasta Podkowa Leśna nr 75/2019 z dnia 28 czerwca 2019 roku w sprawie ogólnych warunków dzierżawy, najmu nieruchomości i wysokości stawek czynszu dzierżawnego, najmu za nieruchomości Miasta Podkowa Leśna.
7. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki działań Burmistrza Miasta Podkowa Leśna w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości, w ramach gminnego zasobu nieruchomości, są podejmowane indywidualnie.
8. Plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat.

Rozdział II

Zestawienie nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości Miasta oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Referat Planowania i Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Podkowa Leśna prowadzi w formie elektronicznej ewidencję zasobu nieruchomości Miasta (dalej **Ewidencja**) w oparciu o ewidencję gruntów i budynków Miasta. Ewidencja uwzględnia oznaczenie nieruchomości według numeru obrębu geodezyjnego, numeru działki i księgi wieczystej oraz innych dokumentów potwierdzających prawo własności. Określa również położenie nieruchomości, ich powierzchnię, rodzaj użytków oraz informację o budynkach. Ewidencja zawiera również informacje o przeznaczeniu danej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Ponadto zawiera uwagi dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości.

1. W skład gminnego zasobu nieruchomości, na dzień 31.12.2021 r., wchodzi 135 działek o łącznej powierzchni 498 151 m², w tym:

a) **65 nieruchomości** stanowiących własność Miasta w udziale 1/1, o łącznej powierzchni 315 474 m², których wykaz przedstawia następująca tabela:

Lp.	Numer ewid. działki	Położenie (ulica)	Powierzchnia (w m ²)	Numer obrębu	Czy działka jest zabudowana	Pow. zabudowy budynku (w m ²)	Przeznaczenie w MPZP	Sposób zagospodarowania
1.	230	Słowicza	2241	2	NIE		25 ZL(ZN)	teren zieleni
2.	6/1	Orla 4	8316	3	TAK	159	7 -MN/MK/U 6-MN/MK	budynek komunalny
3.	6/2	Jaskółcza 22	1000	3	TAK	72	7 -MN/MK/U 6-MN/MK	budynek komunalny
4.	6/3	Jaskółcza 20	1000	3	TAK	71	7 -MN/MK/U 6-MN/MK	budynek komunalny
5.	10	Orla	5800	3	NIE		28ZL(ZN)	tereny zieleni
6.	30	Sójek	6685	3	NIE		27ZL(ZN)	tereny zieleni
7.	128	Brwinowska 17A	1156	3	TAK	315	201 UA	posterunek policji
8.	140	Warszawska 31	2335	3	NIE		44WW	SUW
9.	137	Błońska 46/48	1405	3	TAK	387	46 UZ/U	przychodnia
10.	138	Błońska	991	3	TAK	67	46 UZ/U	przychodnia
11.	141	Błońska 50	2164	3	TAK	136	47 UK	biblioteka
12.	31	Błońska	77	4	NIE		58 MN/U	pasek
13.	121	Główna	1366	4	TAK	906	72 UO	przedszkole
14.	120	Główna	2542	4	TAK		72 UO	przedszkole
15.	1/2	Ogrodowa, Brwinowska 4	15759	4	cmentarz		61ZC, 62ZL	cmentarz
16.	1/1	Brwinowska 30	9660	4	NIE		U, ZL, Zn1, Zn2	pumptrack
17.	183	Jelenia 39	1680	4	NIE		80 ZI	teren zieleni
18.	184	Jelenia 37	1659	4	NIE		80 ZI	teren zieleni
19.	185	Jelenia 35	1818	4	NIE		80 ZI	teren zieleni
20.	186	Jelenia 33	1752	4	NIE		80 ZI	teren zieleni
21.	187	Jelenia 31	2331	4	NIE		80 ZI	teren zieleni
22.	188	Jelenia 29	2240	4	NIE		80 ZI	teren zieleni
23.	189	Jelenia 27	2907	4	NIE		80 ZI	teren zieleni
24.	190	Jelenia 25	1591	4	TAK	252	81 U	baza pracowników gospodarczych
25.	191	Jelenia 23	1506	4	TAK		81 U	baza pracowników gospodarczych
26.	192	Jelenia 21	2149	4	NIE		82 ZL	teren zieleni

27.	193	Jelenia 19B	774	4	NIE		82 ZL	teren zieleni
28.	195	Jelenia 19	1059	4	NIE		83 MN/U	
29.	120	Wiewiórek 2/4	1316	6	TAK	160	100ML/UO	liceum
30.	121/1	Wiewiórek/Zamkowa 1	1450	6	TAK		100ML/UO	liceum
31.	2	Lilpopa 18	140214	7	TAK	489	120ZP/UK/UA (ZN)	Park Miejski z Pałacym Kasyno
32.	20	Świerkowa 1	7458	7	TAK	1146	124UK/US/U	CKiIO/budynek komunalny
33.	66/1	Parkowa 19	1784	8	TAK	269	113 ML	Willa Jókawa
34.	66/2	Parkowa 19	41	8	TAK	31	113ML	Willa Jókawa
35.	122	Storczyków	577	8	NIE		112 ML	
36.	3/1	Parkowa 7	1408	9	NIE		117 ML	
37.	148	Jana Pawła II 20	18986	9	TAK	3486	118 UO	szkoła
38.	97	Głógów 11	16018	9	TAK	814	190 US	stajnia
39.	79	Jana Pawła II 29	2853	10	TAK	333	182 ML	HEL
40.	7	Akacyjowa 38	7662	11	NIE		129 ZP	Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej
41.	11	Akacyjowa 32	2721	11	NIE		137 ML	teren zieleni
42.	12	Akacyjowa 30A	2664	11	NIE		137 ML	teren zieleni
43.	13	Akacyjowa 30	2882	11	NIE		204 ZP	teren zieleni
44.	36	Akacyjowa/ Jana Pawła II 3	1153	11	TAK	213	130UA/U	sklep spożywczy
45.	37	Akacyjowa 39	1446	11	TAK	280	130UA/U	Urząd Miasta
46.	38	Jana Pawła II 5	1127	11	TAK	201	130UA/U	Weranda/ księgarnia
47.	39	Kościelna 3	1170	11	TAK	109	130UA/U	fryzjer/ pomieszczenia urzędu
48.	195/2	Jaworowa 13	1505	11	TAK	210	142 ML	budynek komunalny
49.	2	Akacyjowa 16A	2012	12	NIE		146 ZL	teren zieleni
50.	3	Akacyjowa 16	2431	12	NIE		146 ZL	teren zieleni
51.	126/1	Czeremchowa	2700	8	NIE		112 ML	
52.	126/2	Kwiatowa	2700	8	NIE		112 ML	
53.	126/3	Kwiatowa	473	8	NIE		112 ML	
54.	112	Storczyków 27A	1204	8	NIE		111 ML	
55.	58	Wschodnia 26	1618	12	NIE		149 ML	
56.	5	Iwaskiewiczza 19	1063	7	NIE		65KD	
57.	77	Wiewiórek	39	5	NIE		88ML	pasek gruntu
58.	79	Wiewiórek	40	5	NIE		88ML	pasek gruntu

59.	81	Wiewiórek	40	5	NIE		88ML	pasek gruntu
60.	83	Wiewiórek	40	5	NIE		88ML	pasek gruntu
61.	85	Wiewiórek	36	5	NIE		88ML	pasek gruntu
62.	100	Borsucza	20	5	NIE		88ML	pasek gruntu
63.	102	Borsucza	22	5	NIE		88ML	pasek gruntu
64.	104	Borsucza	22	5	NIE		88ML	pasek gruntu
65.	19	Świerkowa 1A	2616	7	NIE		124UK/US/U	

Powierzchnia Miasta wynosi 1 011 ha. Część zurbanizowana zajmuje ok. 411 ha, a kompleks Lasu Młochowskiego ok. 600 ha.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje nieruchomości zajęte m.in. pod:

- usługi oświaty (przedszkole, szkoła podstawowa, liceum),
- usługi administracji (urząd miasta, policja, OPS),
- usługi kultury (Pałacik Kasyno, MOK, biblioteka),
- usługi zdrowia (przychodnia),
- usługi sportu (teren przy ul. Głogów, zespół torów rowerowych typu pumptrack),
- budynki komunalne (Jana Pawła II 29, Jaworowa 13, Jaskółcza 20/22 Orla 4, Świerkowa 1),
- stację uzdatniania wody,
- usługi (baza na Jeleniej, teren przy urzędzie),
- tereny zieleni (m.in. Park Miejski, Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej, część rezerwatu przyrody Parów Sójek, teren zieleni wraz z częścią cmentarza, teren zieleni wzdłuż ulicy Jeleniej).

b) **14 nieruchomości** stanowiących własność Miasta w udziale 40/100 (Skarb Państwa w udziale 60/100), o łącznej powierzchni 151 509 m², których wykaz przedstawia następująca tabela:

Lp.	Numer ewid. działki	Położenie (ulica)	Powierzchnia (w m ²)	Numer obrębu	Czy działka jest zabudowana	Przeznaczenie w MPZP	Uwagi
1.	61	Sójek	19177	3	NIE	26 ZL(ZN)	tereny zieleni
2.	52	Wilcza, Żubrowa, Jelenia	21544	6	NIE	85 ZL	tereny zieleni
3.	182	Wilcza, Żubrowa, Rysia, Jelenia	9276	4	NIE	85 ZL	tereny zieleni
4.	91	Wilcza	2803	5	NIE	90 ZL	tereny zieleni
5.	117	Wilcza	2830	5	NIE	91 ZL	tereny zieleni
6.	19	Jaworowa, Akacyjowa, Modrzewiowa	8380	12	NIE	145 ZL	tereny zieleni

7.	21	Jaworowa, Dębowa	2787	12	NIE	145 ZL	tereny zieleni
8.	48	Jaworowa, Modrzewiowa, Bukowa	14230	12	NIE	143 ZL	tereny zieleni
9.	50	Modrzewiowa, Bukowa	3910	12	NIE	143 ZL	tereny zieleni
10.	3	Wilcza	3097	6	NIE	93 ZL	tereny zieleni
11.	30	Wilcza	3280	6	NIE	92 ZL	tereny zieleni
12.	84	Główna, Błońska, Myśliwska	25213	4	NIE	68 ZL	tereny zieleni
13.	128	Myśliwska, Bobrowa, Rysia	18183	4	NIE	85 ZL	tereny zieleni
14.	16	Warszawska, Ogrodowa	16799	4		61ZC, 62ZL	cmentarz

Nieruchomości stanowiące współwłasność Miasta oraz Skarbu Państwa to 14 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 151 509 m², z czego 40% udziału tej powierzchni przypadającego Miastu stanowi 60 603,60 m². Wszystkie te nieruchomości stanowią tereny zieleni: począwszy od cmentarza, poprzez klin zieleni przecinający tory i kończący się na ulicy Bukowej, tereny wzdłuż ulicy Wilczej oraz znaczną część rezerwatu przyrody Parów Sójek.

c) **1 nieruchomość** przy ul. Irysowej w Owczarni, w gminie Brwinów o powierzchni 2900 m², której wykaz przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Numer ewid. działki	Położenie (ulica)	Powierzchnia (w m ²)	Numer obrębu	Czy działka jest zabudowana	Przeznaczenie w MPZP	Uwagi
1.	75	Irysowa	2900	0016 Owczarnia	NIE	15ZN,ZP,WS	

d) **55 nieruchomości** stanowiących własność Miasta zajętych pod drogi publiczne, których wykaz przedstawia poniższa tabela:

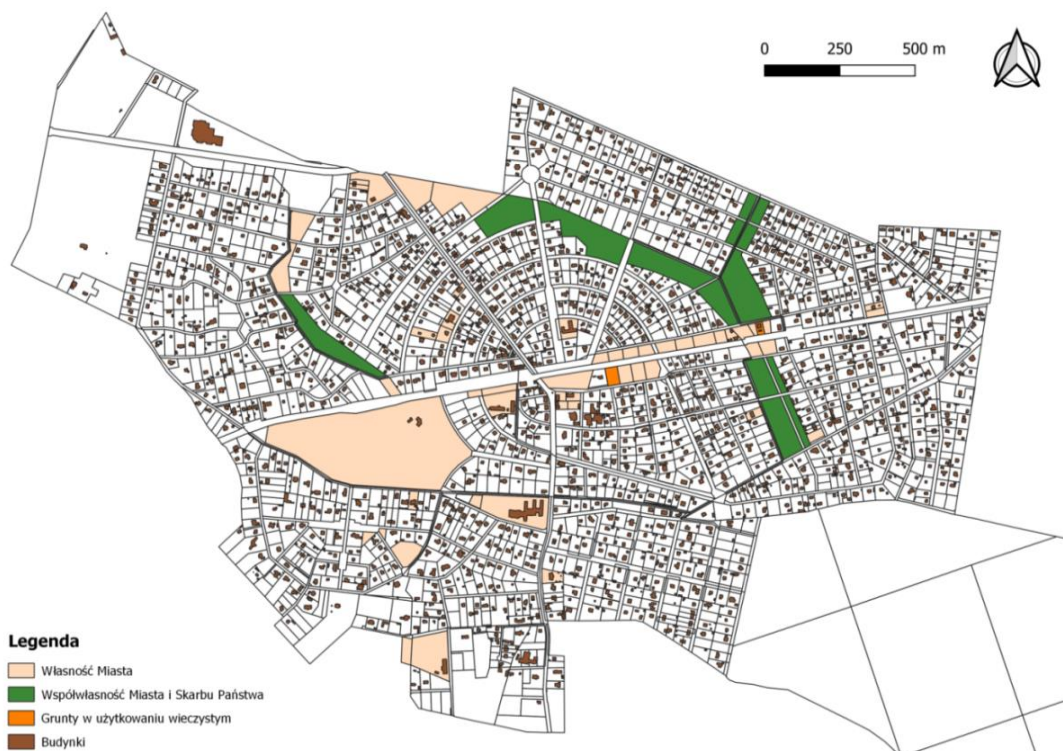
Lp.	Numer ewid. działki	Położenie (ulica)	Powierzchnia (w m ²)	Numer obrębu	Czy działka jest zabudowana	przeznaczenie w MPZP
1.	3/1	Gołębia	2042	1	NIE	30KL
2.	107/1	Wiewiórek	690	6	NIE	12KL
3.	113/7	Modrzewiowa	21	11	NIE	68KD

4.	25/1	Sienkiewicza	361	10	NIE	29KL
5.	24/1	Ejsmonda	341	10	NIE	88KD
6.	117	Różana	692	9	NIE	92KDw
7.	118/2	Borowin	84	9	NIE	92KDw
8.	224/1	Wiązowa	278	12	NIE	81KD
9.	25/13	Sienkiewicza	354	10	NIE	29KL
10.	74/1	Kraśńskiego	608	10	NIE	84KD
11.	179/1	Prusa	463	12	NIE	85KD
12.	161/1	Lipowa	48	11	NIE	25KL
13.	113/1	Modrzewiowa	102	11	NIE	68KD
14.	113/4	Modrzewiowa	68	11	NIE	68KD
15.	124/1	Bukowa	564	12	NIE	28KL
16.	25/3	Sienkiewicza	411	10	NIE	29KL
17.	131/1	Słowackiego	299	10	NIE	91KD
18.	124/3	Bukowa	958	12	NIE	28KL
19.	115/1	Cicha	516	12	NIE	79KD
20.	209/1	11 Listopada	432	12	NIE	76KD
21.	74/2	Kraśńskiego	321	10	NIE	84KD
22.	25/9	Sienkiewicza	323	10	NIE	29KL
23.	154	Kraśńskiego	323	10	NIE	84KD
24.	199/1	Myśliwska	23	4	NIE	16KL
25.	113/5	Modrzewiowa	108	11	NIE	68KD
26.	35/1	Akacyjowa	105	11	NIE	23KL
27.	141	Irysowa	872	8	NIE	94KD
28.	248	Zachodnia	370	2	NIE	22ML
29.	238/1	Zachodnia	4305	2	NIE	6KL
30.	231	Gołębia	6027	2	NIE	4KL
31.	125/1	Gołębia	105	2	NIE	18ML
32.	150/1	Zachodnia	35	2	NIE	20ML
33.	203/1	Zachodnia	19	2	NIE	6KL
34.	208/1	Zachodnia	11	2	NIE	6KL/8KL
35.	206/1	Zachodnia	550	2	NIE	22ML
36.	139/6	Jeża	359	6	NIE	51KD

37.	139/7	Jeża	561	6	NIE	51KD
38.	122/1	Zamkowa	528	6	NIE	50KD
39.	113/2	Modrzewiowa	25	11	NIE	68KD
40.	25/4	Sienkiewicza	359	10	NIE	29KL
41.	25/5	Sienkiewicza	408	10	NIE	29KL
42.	112/1	Mickiewicza	310	10	NIE	90KD
43.	25/6	Sienkiewicza	408	10	NIE	29KL
44.	61/1	Słowackiego	306	10	NIE	91KD
45.	61/2	Słowackiego	191	10	NIE	91KD
46.	131/3	Słowackiego	104	10	NIE	91KD
47.	36/2	Żeromskiego	333	10	NIE	89KD
48.	14/1	Reymonta	958	10	NIE	86KD
49.	145/2	Kasztanowa	48	11	NIE	71KD
50.	207/1	Jaworowa	27	11	NIE	73KD
51.	195/1	Szczygła	50	3	NIE	35KD
52.	64/1	Królicza	22	6	NIE	20KL
53.	122/2	Zamkowa	242	6	NIE	50KD
54.	139/4	Jeża	46	6	NIE	51KD
55.	212/1	Lotnicza	154	4	NIE	73 MN/U

W granicach administracyjnych Miasta jest 325 nieruchomości ewidencyjnych przeznaczonych lub wykorzystywanych pod drogi, z czego 273 są zajęte pod drogi publiczne. Łączna powierzchnia działek stanowiących użytek drogowy wynosi 539 400 m² (w tym 469 400 m² to drogi publiczne). Według stanu na koniec 2021 roku Miasto było właścicielem 55 działek zajętych pod drogi o sumarycznej powierzchni 28 268m².

Gminny Zasób Nieruchomości		
	Ilość	Powierzchnia [m ²]
Grunty stanowiące własność Miasta Podkowa Leśna w udziale 1/1	66	318 374
Grunty stanowiące własność Miasta Podkowa Leśna w udziale 40/100 (Skarb Państwa w udziale 60/100)*	14	151 509
Grunty zajęte pod drogi	55	28 268
RAZEM	135	498 151



Nieruchomości stanowiące własność Miasta Podkowa Leśna według stanu na dzień 31.12.2021 r.
(opracowanie własne)

Rodzaj nieruchomości	Udział % w stosunku do całej powierzchni Miasta [1011 ha]	Udział % w stosunku do części zurbanizowanej Miasta [411 ha]
Grunty stanowiące własność Miasta Podkowa Leśna w udziale 1/1	3,43%	8,43%
Grunty stanowiące własność Miasta Podkowa Leśna w udziale 40/100 (Skarb Państwa w udziale 60/100)	0,60%	1,47%
Grunty zajęte pod drogi	0,28%	0,69%

Udział procentowy powierzchni gruntów w stosunku do całej powierzchni Miasta Podkowa Leśna oraz w stosunku do jej części zurbanizowanej.

2. W użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych oraz jednostek nieposiadających osobowości prawnej oddane są 2 nieruchomości o łącznej powierzchni 3 484 m², których wykaz przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Numer ewid. działki	Położenie (ulica)	Powierzchnia (w m ²)	Numer obrębu	Czy działka jest zabudowana	Pow. zabudowy budynku (w m ²)	Przeznaczenie w MPZP	Uwagi
1	194	Jelenia 19A	1000	4	TAK	212	83 MN/U	budynek handlowy
2	10	Akacyjowa 34	2484	11	NIE		137 ML	

Rozdział II

Prognoza udostępniania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości oraz nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

1. Udostępnianie nieruchomości z gminnego zasobu odbywać się będzie m.in. poprzez sprzedaż nieruchomości, oddawanie w dzierżawę, najem, użyczenie, a także w trwałe zarząd oraz inne formy – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, szczególnie na zasadach określonych w poniższym rozdziale.

a) Sprzedaż nieruchomości

W latach 2019-2021 Miasto sprzedało dwie nieruchomości za łączną kwotę 1 646 544 zł, co szczegółowo przedstawia poniższa tabela.

Sprzedaż nieruchomości w latach 2019-2021

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Wartość [PLN]	Rok sprzedaży
1.	ul. Helenowska 23	1424	729 144	2020
2.	ul. Ejsmonda 16	1832	917 400	2020
	Razem	3256	1 646 544	

W styczniu 2022 r. Miasto rozstrzygnęło przetarg na dwie nieruchomości niezabudowane, na sprzedaż których wyraziła zgodę Rada Miasta Podkowa Leśna w Uchwale Nr 251/XXIX/2021 z dnia 29 lipca 2021 roku. Proponowane ceny wywoławcze zostały określone zgodnie z postanowieniami Zarządzenia Nr 90/2021 Burmistrza Miasta Podkowa Leśna z dnia 6 września 2021 roku i kształtowały się na poziomie:

- działka nr ewid. 126/1 o pow. 2700 m² przy ulicy Czeremchowej – 1 189 782,-zł
- działka nr ewid. 126/2 o pow. 2700 m² przy ulicy Kwiatowej – 1 298 511,- zł

Przetarg na powyższe nieruchomości odbył się 10 stycznia 2022 roku. Do wylicytowanych kwot osiągniętych w przetargu został doliczony podatek od towarów i usług VAT 23%, z uwagi na fakt, że nieruchomości te są działkami niezabudowanymi.

Sprzedaż nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości odbywa się po uprzednio dokonanej analizie gruntów będących w dyspozycji Miasta pod kątem stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem możliwości przeznaczenia na cele własne Miasta.

Miasto sprzedaje w drodze przetargu nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym. W związku z powyższym na obecnym etapie nie można jednoznacznie stwierdzić, ile dokładnie nieruchomości zostanie wystawionych do przetargu w latach 2022 – 2024, jak również nie można określić dokładnych wpływów do budżetu z tego tytułu. Do organów Miasta należy podjęcie decyzji, czy daną nieruchomość sprzedać, a decyzja ta musi być poparta analizą korzyści i kosztów. Analizę tę należy przeprowadzić w ujęciu długookresowym, ponieważ tylko wówczas będzie możliwe podjęcie racjonalnej decyzji, która spowoduje uzyskanie maksymalnych korzyści z posiadanego majątku.

Miasto dąży również do uregulowania kwestii tzw. „pasków” gruntów, które nie stanowią użytku drogowego oraz samodzielnych działek budowlanych (jest to 8 nieruchomości). Zgodnie z art. 37 ust. 6 Ustawy, istnieje możliwość sprzedaży tych nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela nieruchomości przyległej. Miasto przystąpiło do analizy zasadności przeprowadzenia takiej sprzedaży.

b) Oddawanie w dzierżawę, najem i użyczenie

Zgodnie z zapisami Ustawy gmina może zawierać umowy najmu, dzierżawy i użyczenia, które podlegają regułom prawa cywilnego.

W latach 2019 – 2021 Miasto miało podpisanych 21 umów z tytułu najmu, dzierżawy i użyczenia, a ich wpływy do budżetu kształtowały się następująco:

- 2019 r. – 570 000 zł;
- 2020 r. – 460 000 zł;
- 2021 r. – 510 000 zł.

Spadek dochodów w 2020 roku spowodowany był wakacjami czynszowymi dla obecnych najemców oraz dzierżawców z uwagi na pandemię koronawirusa.

W kolejnych latach przypadających na rok 2022- 2024 Miasto zakłada kontynuację dotychczas zawartych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Planowane jest także oddawanie nieruchomości w najem i dzierżawę na wniosek zainteresowanego podmiotu (np. coroczna krótkoterminowa dzierżawa terenu pod cmentarzem na sprzedaż zniczy i kwiatów z okazji uroczystości Wszystkich Świętych) lub w drodze przetargu.

Możliwe jest również oddawanie nieruchomości w użyczenie na wniosek zainteresowanych podmiotów, instytucji kultury, jednostek oświatowych i organizacji pożytku publicznego na cele statutowe niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Przyjmuje się, że dochody z wyżej wymienionych umów utrzymają się na podobnym poziomie, co w latach ubiegłych i będą kształtowały się na następujących poziomach:

- 2022 r. – 500 000 zł;
- 2023 r. – 500 000 zł;
- 2024 r. – 500 000 zł.

c) Oddawanie nieruchomości gminnych w trwały zarząd

Miasto nie ustanowiło do tej pory trwałego zarządu dla żadnej gminnej nieruchomości i w latach 2022 – 2024 nie planuje się zmienić tej sytuacji.

2. Nabywanie nieruchomości, na rzecz Miasta, będzie odbywać się m.in. w drodze kupna, zamiany, nabywania z mocy prawa lub innych formach określonych przepisami prawa, w związku z obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych.

a) Nabywanie nieruchomości do zasobu

Na rzecz Miasta będą nabywane nieruchomości przeznaczone na cele publiczne, przede wszystkim pod drogi. Prowadzona jest systematyczna regulacja stanów prawnych nieruchomości, przez co powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu może ulegać zmianie.

Nabycia nieruchomości, opisane powyżej, następować będą na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.), które określają, że nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 roku we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem.

W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty, Miasto będzie dokonywać niezaplanowanych nabyć nieruchomości z przeznaczeniem na realizację zadań własnych.

Rozdział III

Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

1. W latach 2019 – 2021 Miasto poniosło wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu na poziomie:
 - a) 2019 r. – 9 600 zł;
 - b) 2020 r. – 8 400 zł;
 - c) 2021 r. – 10 800 zł.

Na powyższe kwoty składają się takie działania jak:

- a) Sporządzenie operatów szacunkowych wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego obejmujących swym zakresem działki ewidencyjne przeznaczone do zbycia;
- b) Usługi geodezyjne związane z podziałami nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz usługi geodezyjne związane z wykonywaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego nieruchomości;
- c) Koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz ewentualne kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji przy sprzedaży nieruchomości;
- d) Opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych;
- e) Koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w najem lub dzierżawę oraz koszty publikacji ogłoszeń o przetargach;

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości będą na podobnym poziomie i kształtować się będą następująco:

- a) 2022 r. – 10 000 zł;
 - b) 2023 r. – 10 000 zł;
 - c) 2024 r. – 10 000 zł.
2. W związku z nabyciem nieruchomości na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną lub ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w latach 2019-2021 byłym właścicielom tych nieruchomości wypłacono przysługujące im odszkodowanie w następujących kwotach:
 - 2019 r. – 219 748 zł
 - 2020 r. – 94 211,50 zł
 - 2021 r. – 39 991 zł

Miasto zakłada, że w latach 2022 – 2024 może nastąpić wypłata tego odszkodowania na kwotę 620 108 zł.

W latach 2022 – 2024 kontynuowanych będzie 13 postępowań z wniosków Miasta złożonych na podstawie ww. artykułu. Wnioski złożone do Wojewody Mazowieckiego są na różnym etapie procedowania, dlatego też nie można

jednoznacznie stwierdzić, kiedy Wojewoda Mazowiecki wyda decyzje o stwierdzeniu nabycia prawa własności nieruchomości przez Miasto.

3. W związku z podpisaną z WKD sp. z o.o. w dniu 18 lipca 2017 roku umową najmu nieruchomości przeznaczonej pod parking P&R przy ulicy Jana Pawła II Miasto uiszcza roczny czynsz najmu w wysokości 10 000 zł + 23% VAT. Czynsz podlega waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. W latach 2022 – 2024 zakłada się kontynuację wydatków na podobnym poziomie.

Rozdział IV

Prognoza poziomu wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu

1. Wysokość wpływów z opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2019 – 2021 kształtowała się następująco:
 - a) 2019 r. – 22 516, 50 zł;
 - b) 2020 r. – 17 440 zł;
 - c) 2021 r. – 13 274, 89 zł.

Prognozuję się, że w kolejnych latach wpływy do budżetu z tego tytułu będą wyglądać następująco:

- a) 2022 r. – 17 440 zł;
- b) 2023 r. – 17 440 zł;
- c) 2024 r. – 17 440 zł.

Różnice we wpływach z opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w poszczególnych latach, są wynikiem zaległości w płatnościach dokonywanych przez użytkowników wieczystych. Miasto prowadzi czynności związane z dochodzeniem tych należności m.in. poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty lub kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego czy też wszczynanie egzekucji komorniczych.

2. Wysokość wpływów z opłaty rocznej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w latach 2019 – 2021 kształtowała się następująco:
 - a) 2019 r. – 124 000 zł;
 - b) 2020 r. – 74 000 zł;
 - c) 2021 r. – 74 000 zł.

Prognozuje się, że w kolejnych latach wpływy do budżetu z tego tytułu będą wyglądać następująco:

- a) 2022 r. – 57 125,47 zł;
- b) 2023 r. – 57 125,47 zł;
- c) 2024 r. – 54 822,59 zł.

Różnice we wpływach z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w poszczególnych latach, wynikają z faktu, iż mieszkańcy dokonują opłat po terminie lub spłacają całe zobowiązanie poprzez wniesienie opłaty jednorazowej.

W 2018 roku nastąpiła nowelizacja ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i w związku z powyższym od 1 stycznia 2019 roku nastąpiło 7 przekształceń z mocy prawa. Opłata z tego tytułu wnoszona jest do 31 marca każdego roku przez okres 20 lat.

Rada Miasta Podkowa Leśna nie skorzystała z uprawnienia i nie podjęła uchwały dotyczącej stawek procentowych bonifikat od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W roku 2024 przewiduje się zmniejszenie wpływów do budżetu o kwotę 2 302,88 zł z powodu spłacenia całego zobowiązania wynikającego w fakcie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

3. Miasto nie ustanowiło na żadnej nieruchomości trwałego zarządu, w związku z powyższym nie odnotowuje się wpływu do budżetu z tego tytułu.

Rozdział V

Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu

Miasto nie planuje w latach 2022 – 2024 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

Rozdział VI

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

W latach 2022 – 2024 Miasto planuje się kontynuację czynności podejmowanych w stosunku do nieruchomości będących w gminnym zasobie nieruchomości polegających w szczególności na:

1. Systematycznym przeprowadzaniu wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym ochrony prawa własności nieruchomości Miasta w przypadku bezumownego korzystania z nich przez podmioty trzecie.
2. Przekazywaniu w dzierżawę/najem nieruchomości, które nie są przeznaczone na realizację celów publicznych.
3. Regulowaniu stanu prawnego nieruchomości, w tym inicjowaniu regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne.
4. Przekazywaniu nieruchomości do dysponowania na cele budowlane związane z realizacją inwestycji miejskich.
5. Przeprowadzaniu inwestycji miejskich na podstawie posiadanej dokumentacji projektowej oraz zgodnie z zapisami uchwały budżetowej na rok 2022, 2023 oraz 2024.

6. Przeprowadzeniu analizy gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości pod kątem możliwości ich przekazania i zagospodarowania na cele związane z realizacją inwestycji miejskich, w tym rosnącego znaczenia inwestycji realizowanych z udziałem społeczeństwa w ramach partycypacji społecznej.
7. Bieżącego naliczania opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacji należności z tego tytułu.
8. Kontynuacji trwających i podejmowaniu nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych do nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej. W celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno-prawne.
9. W związku z nowelizacją przepisów dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów brak jest możliwości ustanawiania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Dlatego też Miasto nie przewiduje oddawania nieruchomości gminnych w użytkowanie wieczyste.