

ZARZĄDZENIE NR 8/2021

Wójta Gminy Stare Babice
z dnia 12 stycznia 2021 r.

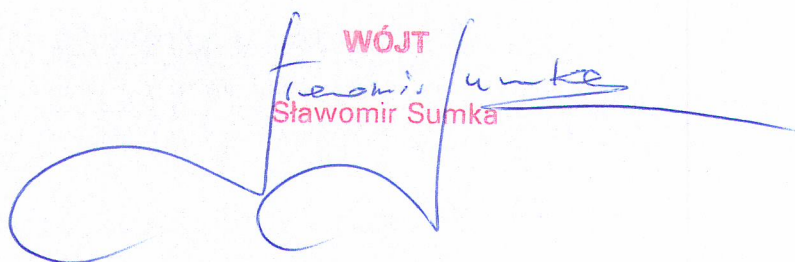
**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Stare Babice na lata 2021-2023**

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) oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) **zarządzam, co następuje:**

§ 1. Przyjmuję Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Stare Babice na lata 2021-2023, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


WÓJT
Sławomir Sumka

Załącznik do Zarządzenia Nr 8/2021
Wójta Gminy Stare Babice z dnia 12 stycznia 2021 r.

PLAN WYKORZYSTANIA

GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

GMINY STARE BABICE

NA LATA 2021-2023

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990).

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

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste,
2. Prognozę dotyczącą :
 - 1) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - 2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - 3) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu,
 - 4) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Gminy Stare Babice. Zarządzanie zasobem odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia 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 2021 r., 2022 r., 2023 r. w formach przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Dla wprowadzenia czytelności planu przyjmuje się, iż pojęcie „nieruchomości” rozumiane będzie jako działka gruntu (zabudowana lub niezabudowana), niezależnie od podziału prawnego wynikającego z księgi wieczystej.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

Zasobem nieruchomości Gminy Stare Babice gospodaruje Wójt Gminy Stare Babice.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na: ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu.

Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, składaniu wniosków o założenie Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości Gminy Stare Babice oraz wpis w Księgach Wieczystych.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Stare Babice odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami :

- **Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990),
- **Uchwałą nr XLI/440/18 Rady Gminy Stare Babice** z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu,
- **Zarządzeniem Nr 142/2020 Wójta Gminy Stare Babice** z dnia 20 lipca 2020 r. w sprawie zasad udostępniania gruntów stanowiących własność lub będących w posiadaniu Gminy Stare Babice w celu realizacji, modernizacji, naprawy, konserwacji i eksploatacji podziemnych inwestycji liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

III. Zestawienie powierzchni nieruchomości Gminy Stare Babice według stanu na dzień 30 listopada 2020 r.

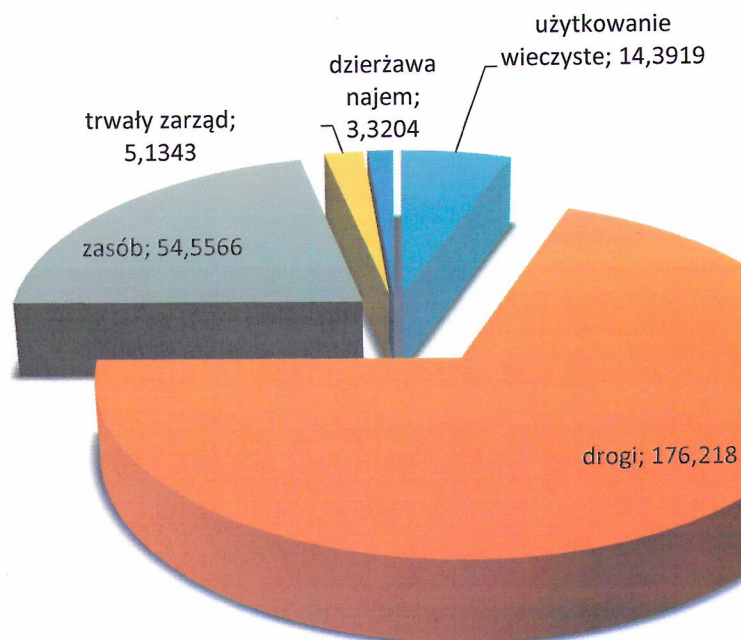
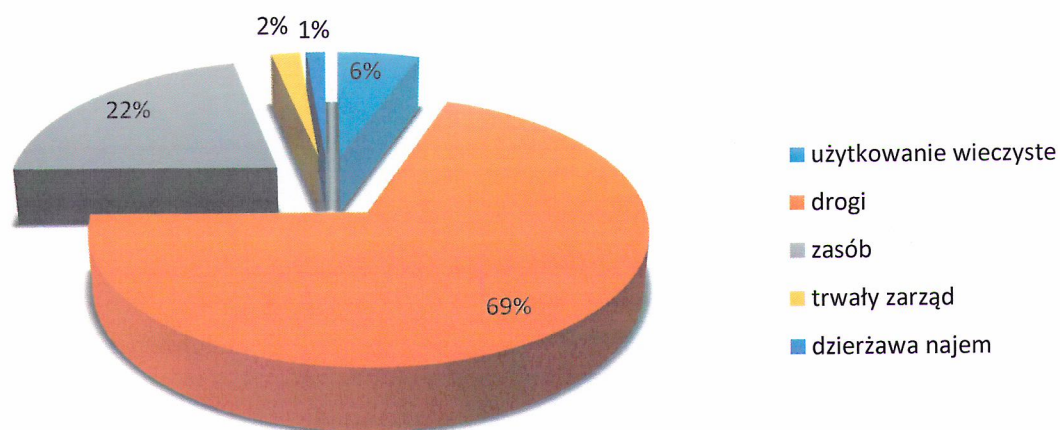
Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) do Gminnego Zasobu Nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na dzień 30 listopada 2020 roku w zasobie Gminy Stare Babice, który podlegał gospodarowaniu, znajdowało się 3067 działek gruntu o łącznej powierzchni **253,6212 ha** (stanowiących własność lub współwłasność Gminy Stare Babice) oraz oddanych w użytkowanie wieczyste 22 działek gruntu.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy zajmują łącznie – **250,3008 ha** w tym **176,2180 ha** dróg (bez oddanych w dzierżawę, użytkowanie).
2. Nieruchomości w użytkowaniu wieczystym Gminy – **14,3919 ha**.
3. Nieruchomości stanowiące zasób – **54,5566 ha**.
4. Nieruchomości oddane w użytkowanie – nie oddano.
5. Nieruchomości przekazane w trwałą zarząd (dotyczy jednostek komunalnych nie posiadających osobowości prawnej – przedszkola, szkoły) – **5,1343 ha**.

6. Nieruchomości oddane w dzierżawę, najem (brano pod uwagę powierzchnię całych działek ewidencyjnych nawet w przypadku gdy oddano w najem tylko część działki) – **3,3204 ha**

Mienie Gminy Stare Babice stan na dzień 30.11.2020 r.



IV. Prognozy

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Stare Babice odbywać się będzie, w okresie planu poprzez:

- a) sprzedaż nieruchomości gruntowych;
- b) zamianę nieruchomości;
- c) wynajmowanie nieruchomości w całości lub w części;
- d) wydierżawianie nieruchomości w całości lub w części;
- e) ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach Gminy Stare Babice;
- f) udostępnianie gruntów stanowiących własność lub będących w posiadaniu Gminy Stare Babice w celu realizacji, modernizacji, naprawy, konserwacji i eksploatacji podziemnych inwestycji liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Wskazuje się ww. formy podstaw udostępnienia nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie planu – zastrzega się, iż mogą wystąpić inne nieplanowane sposoby udostępnienia, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Należy zaznaczyć, iż szacowanie przypadków udostępniania nieruchomości jest w dużej mierze zależne od potrzeb zewnętrznych, wynikających ze zgłoszeń kierowanych do Wójta Gminy Stare Babice.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie lub decyzji administracyjnej. W szczególności będą oddawane w dzierżawę, najem, użyczenie lub użytkowanie.

Sprzedaż nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W roku 2021 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

- 1) w drodze przetargu nieograniczonego:
 - sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – dwie nieruchomości (dz. nr ew. 617/3 o pow. 0,1492 ha położona we wsi Borzęcin Duży oraz dz. nr ew. 230/5 o pow. 0,1000 ha położona we wsi Mariew)
- 2) w drodze bezprzetargowej:
 - sprzedaż nieruchomości przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe celem przyłączenia do działki sąsiedniej – dwie nieruchomości,
 - zamiana nieruchomości – dwie nieruchomości,

Ponadto przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Stare Babice w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia oraz uchwały Rady Gminy.

W latach 2021-2023 planowana jest sprzedaż 3 nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową we wsi Borzęcin Duży, Mariew oraz Lipków (po uregulowaniu dojazdu do nieruchomości).

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2021-2023 planowane jest poprzez:

1. zakup nieruchomości, w tym zakup części nieruchomości wydzielanych pod drogi publiczne zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2. zamianę nieruchomości;
3. przeprowadzanie procedur mających na celu potwierdzenie nabycia nieruchomości pod drogami na mocy art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, ze zm.)
4. nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne w trybie art. 98, art. 105 ust. 4 oraz w trybie art. 112 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
5. wywłaszczanie nieruchomości, w tym wywłaszczanie na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Wskazuje się ww. formy podstaw nabycia nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie planu – zastrzega się, iż mogą wystąpić inne nieplanowane podstawy jak choćby wynikające z nabywania przez Gminę Stare Babice spadków po osobach fizycznych.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy oraz grunty przeznaczone pod drogi. W wyniku scalenia i podziału powstaje około 2 ha gruntu przeznaczonego pod drogi (w jednym kompleksie scaleniowym). Dodatkowo rocznie zwiększa się powierzchnia gruntów pod drogi o około 0,9 ha w wyniku nabycia z mocy prawa przy podziałach nieruchomości na wniosek właściciela na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku nabycia w drodze kupna przy podziałach nieruchomości z urzędu.

Planuje się w latach 2021-2023 nabycie nieruchomości (po 7 nieruchomości rocznie) na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

Nie wykonuje się prognoz związanych z nabywaniem nieruchomości na zasadzie zamiany, gdyż nie jest możliwe precyzyjne wskazanie nieruchomości, które byłyby przedmiotem zamiany przez drugą ze stron. Nie wykonuje się również prognoz związanych z nabywaniem gruntów na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z faktem iż nie jest możliwe zaplanowanie tego typu spraw, gdyż wynikają one wyłącznie z wniosków osób trzecich.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również realizowane inwestycje poprzez ZRID.

W latach 2021-2023 nabywanie nieruchomości odbędzie się wg danych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

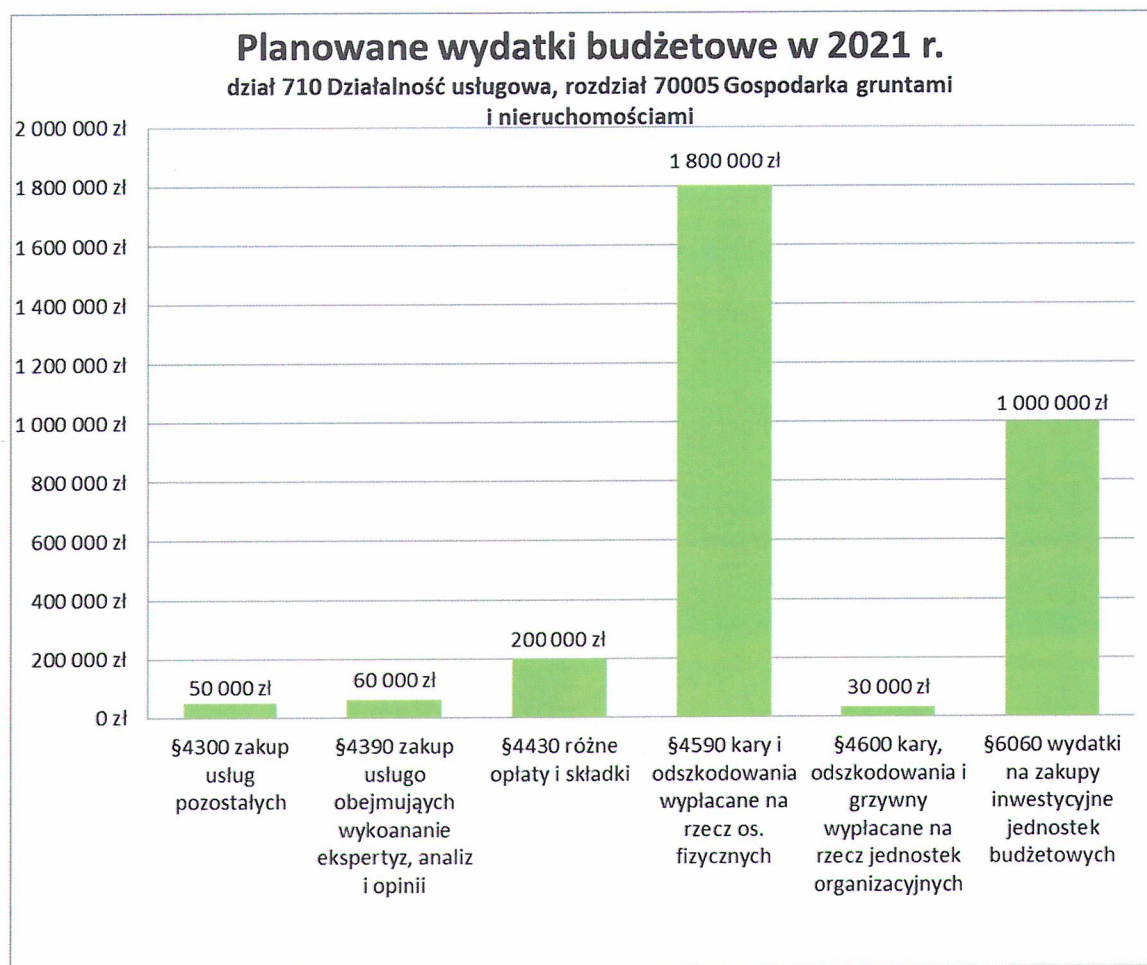
2. Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2021 r. ok. 150 000 zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

1. sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych, nabywanych nieruchomości,
2. usługi geodezyjne związane z pracami geodezyjnymi dotyczącymi nieruchomości przeznaczonych do udostępniania i zbycia,
3. koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości, ustanowienie służebności przesyłu,
4. koszty ogłoszeń w prasie,
5. opłaty sądowe oraz notarialne.

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.



3. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Na dzień 30 listopada 2020 r. Gmina Stare Babice udostępniała na rzecz osób fizycznych i prawnych w trybie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste 22 nieruchomości (21 nieruchomości oddane na rzecz osób prawnych a 1 na rzecz osoby fizycznej).

Wykaz działek oddanych w użytkowanie wieczyste 30.11.2020				
L.p.	Obręb	Numer działki	Pow. dz. (m2)	
1	Stare Babice	468	6331	6331
2	Klaudyn	843/26	5715	
3	Klaudyn	843/25	1124	
4	Klaudyn	843/21	1676	
5	Klaudyn	843/19	2098	
6	Klaudyn	843/20	6814	
7	Klaudyn	843/49	1421	
8	Klaudyn	843/45	2103	
9	Klaudyn	843/46	1807	
10	Klaudyn	843/31	2615	
11	Klaudyn	843/48	831	
12	Klaudyn	843/47	450	
13	Klaudyn	843/43	56	
14	Klaudyn	843/44	1921	
15	Klaudyn	841/2	36100	
16	Klaudyn	842/3	52000	
17	Klaudyn	843/13	9048	125779
18	Zielonki Parcele	203	1700	1700
19	Babice Nowe	62/18	689	
20	Babice Nowe	62/16	2372	
21	Babice Nowe	61/1	5314	
22	Babice Nowe	97/20	1734	10109
		RAZEM	143919	143919

Mając na względzie brak planów na oddawanie przez Gminę Stare Babice nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz okoliczność, iż najprawdopodobniej nie ulegną przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oddanych na rzecz osób prawnych, należy spodziewać się w perspektywie lat 2021-2023 opłat rocznych na poziomie 2020 roku tj. ok. 350 000 zł.

W latach 2021-2023 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Planuje się w 2021 roku wykonać z urzędu aktualizację opłat rocznych, pod warunkiem, że wstępna analiza wartości nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku wykaże wzrost w stosunku do wartości będących podstawą naliczania dotychczasowych opłat rocznych, w zakresie opłacalności po uwzględnieniu wydatków na dokonanie wycen przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

4. Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Na dzień 30 listopada 2020 r. Gmina Stare Babice udostępniła w trybie oddania nieruchomości w trwały zarząd 7 nieruchomości stanowiących jej własność:

- a) trwały zarząd na czas nieoznaczony, na rzecz Szkoły Podstawowej i Przedszkola w Starych Babicach (dz. nr ew. 602)
- b) trwały zarząd na czas nieoznaczony, na rzecz Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Borzęcinie Dużym (dz. nr ew. 398/4, 398/6, 400/3, 400/4, 400/5 i 400/6).

Decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu na ww. nieruchomościach zwolnione są z opłaty z tytułu trwałego zarządu.

Odnosząc się do kwestii aktualizacji z tytułu trwałego zarządu (art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami), należy wskazać brak zasadności tego typu działań w prognozowanym okresie 2012-2013. Powyższe wynika z faktu, iż nieruchomości aktualnie udostępnione w trybie trwałego zarządu zwolnione są z opłat rocznych.

V. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gospodarka nieruchomościami w jednostce samorządu terytorialnego co do zasady winna być zgodna z art. 25 ust. 2, w związku z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami i powinna obejmować:

- a) ewidencjonowanie nieruchomości
- b) wycenę nieruchomości
- c) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
- d) naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności
- e) współpracę ze Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego
- f) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości
- g) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych, 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 stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie
- h) składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej
- i) sporządzanie planów wykorzystania zasobu
- j) przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych, dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości

Gmina Stare Babice gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej

W latach 2021-2023 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- 1) regulacja nieruchomości pod drogami publicznymi na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną;
- 2) wydzielenie i nabycie gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) utrzymanie najmu nieruchomości i wynikających z nich dochodów przynajmniej na dotychczasowym poziomie;
- 4) nieodpłatne nabycie dz. o nr ew. 802/35 i 802/67 obręb Borzęcin Duży z przeznaczeniem na usługi celu publicznego oraz teren zieleni parkowej wraz z usługami sportu i rekreacji;
- 5) określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, przede wszystkim oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat;
- 6) bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu;
- 7) przeprowadzanie 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 ochrona prawa własności Gminy do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie;

VI. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1. Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2021-2023:

Na podstawie analizy lat ubiegłych prognozowane wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą w 2020 r. ok. 350 000 zł.

W latach 2021-2023 planuje się utrzymanie dochodu z opłat rocznych z tytułu użytkowania na poziomie z 2020 r.

2. Dochody z dzierżawy, najmu i ustanowienia służebności przesyłu :

W 2021 r. planuje się uzyskać dochód w wysokości około 370 000 zł (na podstawie analizy lat ubiegłych oraz rozpoczętych procedur związanych z oddaniem nieruchomości w najem, dzierżawę i ustanowienie służebności przesyłu).

W latach 2022-2023 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2021 r.

3. Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności :

W 2021 r. wpływy z odpłatnego zbycia nieruchomości szacowane są na poziomie 350 000 zł. Przy określaniu poziomu wpływów wzięto pod uwagę sporządzone operaty szacunkowe dla nieruchomości, które mają stanowić przedmiot zbycia oraz nieduże zainteresowanie zbywanymi nieruchomościami i związane z tym obniżanie ceny w kolejnych przetargach. W latach 2022-2023 szacuje się uzyskanie dochodu ze zbycia prawa własności ok. 300 000 zł rocznie.

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada utrzymanie dochodu z użytkowania wieczystego, dzierżaw, najmu, odpłatnego zbycia nieruchomości i ustanowienia służebności przesyłu na stałym poziomie.

Gmina Stare Babice posiada niewielki zasób nieruchomości będących w zasobie gminy przeznaczonych pod budownictwo. W znacznej części jest to zasób przeznaczony na realizację celu publicznego.


WÓJT
Sławomir Sumka