

**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Nadarzyn
na lata 2025 - 2027**

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

Plany wykorzystania zasobu, o których mowa w ust. 2, opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności:

1. zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
 - a. miejscowości położenia nieruchomości,
 - b. powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
 - c. sposobu zagospodarowania nieruchomości;
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 osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

1. Zasobem nieruchomości Gminy Nadarzyn gospodaruje Wójt Gminy Nadarzyn.
2. 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. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości Gminy Nadarzyn oraz wpis w Księgach Wieczystych.
3. Plan wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działań Wójta Gminy Nadarzyn w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2025 r., 2026 r., 2027 r. w formach przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

III. Zestawienie nieruchomości zasobu

Na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust 1 pkt. sporządzono zestawienie nieruchomości będących w zasobie które stanowi załącznik Nr 1

do niniejszego opracowania. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa załącznik Nr 2 oraz załącznik Nr 3 (w którym przedstawiono zestawienie nieruchomości stanowiących drogi). Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste stanowi załącznik Nr 4.

IV. Prognozy

1) Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2025-2027 będzie następowało poprzez:

1. Zakup,
2. Komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest stwierdzenie własności nieruchomości na rzecz Gminy – dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa,
3. Na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w trybie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
4. Innych czynności prawnych jak np. pierwokup, nabycie w drodze darowizny, nabycie w drodze zamiany.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy. W latach 2025-2027 przewiduje się zakup nieruchomości zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

2) Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu.

1. Zbywanie nieruchomości

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

W roku 2025 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

a) W drodze przetargu:

- sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod usługi oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz celem polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

b) w drodze bezprzetargowej

- sprzedaż nieruchomości celem polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego,
- sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy,
- sprzedaż nieruchomości w drodze aportu - wniesienie jako wkład niepieniężny (aport) do Spółki praw własności.

Ponadto przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Nadarzyn w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia oraz decyzji Rady Gminy.

2. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

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 oraz obciążane służebnościami.

V. Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z:

- udostępnieniem nieruchomości z zasobu wyniosą w 2025 r. około 200 000 zł.
- z nabywaniem - zakupem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2025 r. około 200 000 zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na

- Sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz aktualizacji opłat z tyt. użytkowania wieczystego gruntów,
- Usługi geodezyjne związane z pracami geodezyjnymi dotyczącymi nieruchomości przeznaczonych do udostępniania i zbycia,
- Koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- Koszty ogłoszeń w prasie,
- Opłaty sądowe oraz koszty notarialne.
- Koszty zakupu nieruchomości.

Ponadto przewiduje się nabycie – zakup nieruchomości od Instytutu Hodowli i Aklimatyzacji Roślin - Państwowego Instytutu Badawczego w Radzikowie.

W związku ze wzrostem cen zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wzrosną o 10% rocznie.

VI. Wpływy osiąmane z zasobu nieruchomości.

1. Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2025 – 2027 z uwzględnieniem aktualizacji opłat rocznych

Kwota wpływów z ustalonych opłat rocznych w 2024r. wyniosła **85 920,35 zł netto**.

Przewiduje się dokonanie w kolejnych latach aktualizacji opłat rocznych za grunty, które pozostały w użytkowaniu wieczystym a spełniają przesłanki aktualizacji wynikające z ustawy. Wobec powyższego przewiduje się stały wzrost wpływów z tego tytułu w kolejnych latach obowiązywania planu.

2. Wpływy z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t. j. Dz. U. z 2025 poz. 6) w roku 2019 na mocy ww. ustawy większość gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało przekształconych w prawo własności.

Większość z w/w osób zadeklarowało wniesienie opłaty jednorazowej z uwzględnieniem 99% bonifikaty przysługującej na podstawie Uchwały Nr VI.59.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dn. 27.02.2019 r. Pozostali będą wносить opłatę za przekształcenie przez okres 20 lub 99 lat w dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu.

Przewiduje się w kolejnych latach obowiązywania planu pojedyncze wnioski użytkowników wieczystych o przekształcenie gruntów na mocy ww. ustawy lub ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 900).

Roczny dochód z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w 2024r. wyniósł około 3 000 zł. netto.

W latach 2025-2027 wysokość opłat przekształceniowych będzie uzależniona od ilości złożonych wniosków użytkowników wieczystych oraz na podstawie której z ww. ustaw wniosek zostanie rozpatrzony.

3. Wpływy z trwałego zarządu.

W zasobie brak nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Nadarzyn gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby socjalno-bytowe społeczności lokalnej i realizację inwestycji gminnych.

Dochód gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Nadarzyn w ramach rozpoczętych procedur, realizacji wniosków w sprawie ich nabycia oraz decyzji Rady Gminy. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż nieruchomości spełniających przesłanki określone w Ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przewiduje się obciążanie służebnościami (gruntowymi, przesyłu) oraz innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości z gminnego zasobu.

Gmina planuje pozostawić w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości komunalne takie jak: tereny ogólnodostępne, tereny szkolne, boiska i obiekty sportowe, tereny zieleni, drogi kat. gminnej, drogi wewnętrzne oraz inne tego typu nieruchomości.

Gospodarka nieruchomościami w tym nabywanie nowych nieruchomości do zasobu będzie się odbywała w dostosowaniu do obowiązujących przepisów prawa, uchwały budżetowej oraz wieloletniej prognozy finansowej, a także w oparciu o Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Nadarzyn. Przewiduje się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.

Sporządziła:

Anna Rodkiewicz

KIEROWNIK REFERATU
Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

Anna Rodkiewicz

WOJT GMINY
Dariusz Zwoliński