



ZARZĄDZENIE NR ORG.0050.265.2024

BURMISTRZA MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA

z dnia 20 grudnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
na lata 2025-2027

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), zarządza się co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Góra Kalwaria na lata 2025-2027”, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarowania Mieniem i Geodezji.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY GÓRA KALWARIA NA LATA 2025-2027

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobów Gminy Góra Kalwaria.

1. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) 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.
2. Zasobem nieruchomości Gminy Góra Kalwaria gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria.
3. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:
 - 1) Ewidencjonowaniu nieruchomości;
 - 2) Zapewnianiu wycen nieruchomości;
 - 3) Sporządzaniu planu wykorzystywania zasobu;
 - 4) Zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
 - 5) Zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
 - 6) Oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd;
 - 7) Wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
 - 8) Podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach;
 - 9) Składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.
4. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Góra Kalwaria odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji

zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych.

5. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki działań Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria związane z gospodarowaniem nieruchomościami gminy. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.
6. Zasób nieruchomości umożliwia skuteczną realizację polityki przestrzennej i inwestycyjnej gminy.

1. Stan zasobu nieruchomości gminnych na dzień 29.11.2024 r.

W zasobie stanowiącym własność, współwłasność i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Góra Kalwaria na dzień 29.11.2024 r. znajdują się nieruchomości o ogólnej powierzchni wynoszącej 282,3825 ha.

Gmina Góra Kalwaria jest również właścicielem prawa użytkowania wieczystego gruntu pozostającego we własności Miasta Stołecznego Warszawy oraz Skarbu Państwa o ogólnej powierzchni 0,4081 ha.

2. Sprzedaż nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową. Określenia wartości rynkowej dokonują rzeczoznawcy majątkowi. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegać będą nieruchomości, które są niezbędne do realizacji celów publicznych gminy oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.

W latach obowiązywania planu zbycie nieruchomości będzie się odbywać po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej Góry Kalwarii, wyrażonej w odrębnych uchwałach.

Tabela 1 Wykaz nieruchomości planowanych do sprzedaży w latach 2025 w drodze przetargu:

Lp.	Nr. działki	Obręb	Adres nieruchomości	Powierzchnia w ha
1.	2/12-2/63, 2-65	14-03	ul. Leśna	7,0978

Tabela 2 Wykaz nieruchomości planowanych do sprzedaży w latach 2026 w drodze przetargu:

Lp.	Nr. działki	Obręb	Adres nieruchomości	Powierzchnia w ha
1.	69/6, 74/10, 69/8	5-01	Góra Kalwaria ul. Mariańska	0,6023

Tabela 3 Wykaz nieruchomości planowanych do sprzedaży w latach 2027 w drodze przetargu:

Lp.	Nr. działki	Obręb	Adres nieruchomości	Powierzchnia w ha
1.	62/3	Solec	Solec	0,2093
2.	133/3	Wincentów	Wincentów	1,4940

Tabela 4 Wykaz nieruchomości planowanych do sprzedaży w latach 2025 na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej:

Lp.	Nr. działki	Obręb	Adres nieruchomości	Powierzchnia w ha
1.	50/2	13-02	Góra Kalwaria ul. Rybie	0,0055
2.	97/2	Mikówiec	Mikówiec ul. Adamowicza	0,0600

3. Grunty oddane w dzierżawę. Dzierżawa gruntów.

Według stanu na dzień 16.12.2024 r. w Gminie Góra Kalwaria zawartych jest łącznie 64 umowy dzierżawy, w tym:

- 12 umów pod działalność handlową,
- 10 umów na garaże i parkingi,
- 28 umów na polepszenie warunków sąsiedniej działki,
- 14 umów pod działalność gospodarczą.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2025-2027 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów.

Prognozuje się, że w latach 2025-2027 wpływy do budżetu Gminy Góra Kalwaria, z tytułu dzierżawy składników majątkowych przewiduje się na podobnym poziomie jak w 2024 roku.

4. Użytkowanie wieczyste.

Gmina Góra Kalwaria jest właścicielem 31 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym lub prawnym, których powierzchnia na dzień 16.12.2024r. wynosi 21,7029 ha.

Gmina Góra Kalwaria jest właścicielem prawa użytkowania wieczystego gruntu pozostającego we własności Miasta Stołecznego Warszawy oraz Skarbu Państwa o ogólnej powierzchni 0,4081 ha.

5. Nabywanie mienia do zasobu.

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

- a) zakup,
- b) darowiznę,
- c) komunalizację mienia Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – przepisy wprowadzające ustawę o pracownikach samorządowych i ustawę,
- d) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. poz. 872),
- e) inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2025-2027 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

W chwili obecnej trudno jest określić powierzchnię jaka w okresie obowiązywania planu może wejść do zasobu, ponieważ zależy to od czasu trwania postępowań administracyjnych i sądowych oraz od przeznaczonych na ten cel środków. Gmina Góra Kalwaria będzie monitorować złożone wcześniej wnioski do Wojewody Mazowieckiego o komunalizację nieruchomości. Działania te pozwolą powiększyć majątek Gminy, a tym samym zwiększyć możliwości w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu lub zarządzie Gminy Góra Kalwaria, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2025-2027 będzie się powiększać.

Wg stanu na dzień 16.12.2024 r. obecnie prowadzone są postępowania:

- a) z tytułu nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia:
 - projektowana działka ew. nr 1/3 o pow. ok. 1 ha z obr. 8-01 w Górze Kalwarii (Brzanka);
 - działki ew. nr 241/1 i 241/2 o łącznej pow. 1,3784 ha z obr. Brzeście (Szkoła Podstawowa w Brześciach);
 - działki ew. nr 3/1, 3/2, 3/3, 3/4 o łącznej pow. 1,1114 ha z obr. 6-01 w Górze Kalwarii (Szkoła Podstawowa nr 2 w Górze Kalwarii).
- b) postępowania prowadzone w trybie ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych – mienie gromadzkie):
 - działka ew. nr 901/2 o pow. 11,46 ha z obr. Czersk – na decyzję Wojewody, która utrzymała w mocy decyzję Starosty Piaseczyńskiego mówiącą o tym, że ww. nieruchomość stanowi mienie gromadzkie wpłynęła skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego;

- ówczesna działka nr 730 o pow. 0,63 ha z obr. Coniew – od 1 września 2021 r. Gmina czeka na decyzję Wojewody, która potwierdzi nabycie ww. nieruchomości przez Gminę. Decyzja Starosty mówiąca o tym, że nieruchomość stanowi mienie gromadzkie jest prawomocna.

c) postępowania prowadzone przez Wojewodę Mazowieckiego dot. stwierdzenia nabycia przez Gminę, z dniem 1 stycznia 1999 r. nieruchomości zajętych pod drogi publiczne (postępowania prowadzone w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną:

- działki ew. nr 108/2, 108/3, 108/4 o łącznej pow. 0,8285 ha z obr. 3-02 w Górze Kalwarii (ul. Chopina);

- działki ew. nr 86/1, 86/2 o łącznej pow. 0,0415 ha z obr. 1-01 w Górze Kalwarii (Plac Piłsudskiego);

- działka ew. nr 27 o pow. 0,0566 ha z obr. 7-01 w Górze Kalwarii (ul. Szpitalna).

Tabela 5 Wykaz nieruchomości planowanych do nabycia w 2025 roku umową cywilnoprawną:

Lp	Nr działki	powierzchnia w ha	obręb
1	19	0,0127	11-02
2	102/8	0,0017	09-01
3	101/6, 102/6	0,0038	09-01
4	107/135	0,0126	Solec
5	104/6	0,0158	03-03
6	54/3	0,0030	Sobików
7	81/2	0,1907	05-01
8	62/10	0,0228	Wólka Załęska
9	62/12, 62/13, 63/11	0,0403	Wólka Załęska
10	169/3	0,1023	Potycz
11	112/32	0,1030	Dobiesz
12	72/2	0,1169	Szymanów
13	44/7	0,0064	Moczydłów
14	114/1, 115/1	0,0623	Dobiesz
15	722/7, 722/8	0,1092	Czersk
16	103/3, 103/11	0,5506	Szymanów

Prognoza poziomu dochodów związanych z udostępnieniem, sprzedażą nieruchomości z zasobu Gminy Góra Kalwaria oraz wpływów osiąganych z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

Planowane dochody na 2025 r.

Dział 700

Rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami.

§ 0550 Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 900 000 zł,

§ 0750 Wpływy z najmu i dzierżaw składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 800 000 zł,

§ 0760 Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 23 000 zł,

§ 0770 Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – 6 000 000 zł,

Dział 756

§ 0490 Wpływy z innych lokalnych opłat pobieranych przez jednostki samorządu terytorialnego na podstawie odrębnych ustaw (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości tzw. renta planistyczna oraz opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału geodezyjnego tzw. opłata adiacencka) – 400 000 zł.

W latach następnych sporządzone zostaną plany dochodów na dany rok. Przewiduje się utrzymanie poziomu dochodów z tytułu gospodarowania zasobem gminnym z uwzględnieniem inflacji.

Prognoza poziomu wydatków związanych z nieruchomościami zasobu.

Planowane wydatki na 2025 r.

Dział 700

Rozdział 70005

§ 4260 – Zakup energii

§ 4300 Zakup usług pozostałych (ogłoszenia w prasie, opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości gminnych) – 100 000 zł,

§ 4390 – Zakup usług ekspertyzy m. in. wykonanie operatów szacunkowych) – 106 000 zł,

§ 4520 – Wydatki na rzecz budżetu jednostek samorządu terytorialnego (m. in. opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntów i dzierżaw) – 28 559 zł,

§ 6060 – Wykup gruntów oraz odszkodowania za drogi – 1 500 000 zł.

W latach następnych sporządzone zostaną plany wydatków na dany rok. Przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania z uwzględnieniem inflacji.