

ZARZĄDZENIE NR WO.0050.20.2024
Burmistrza Gminy i Miasta Grójec
z dnia 22.01.2024r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Grójec
na lata 2024-2026**

Na podstawie art.25 ust.1, ust.2 i ust.2a ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz.344 ze zm.).

Burmistrz Gminy i Miasta Grójec
zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się trzyletni plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Grójec na lata 2024-2026 zgodnie z załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 25 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a z ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz.344 ze zm.) gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz, który zobowiązany jest do opracowania trzyletniego planu wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu.



Burmistrz
Gminy i Miasta Grójec
Dariusz Gwiazda
Dariusz Gwiazda

[Handwritten signature]

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust.1, ust.2, ust.2a ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz.344 ze zm.).

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Grójec określa główne kierunki działań związane z gospodarowaniem zasobu gminnego na lata 2024-2026.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Niniejszy plan nie obejmuje gospodarki mieszkaniowej czyli najmu komunalnych lokali mieszkalnych.

1) Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 01.01.2024r.

Rodzaj zasobu	Powierzchnia w ha
Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	34,8049 ha
Grunty oddane w trwały zarząd	13,3369 ha
Pozostały zasób nieruchomości gminnych	263,8296 ha
udział Gminy Grójec 30/100 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa	106,4473 ha

Szczegółowe dane dotyczące gruntów gminnych tj: oznaczenie wg ewidencji gruntów, prowadzonej księgi wieczystej, zawarte są w prowadzonym elektronicznie gminnym zasobie nieruchomości.

Tereny kolejki wąskotorowej.

Decyzje dotyczące zagospodarowania i udostępniania terenów kolejki są i będą podejmowane, tylko w porozumieniu z pozostałymi udziałowcami. W związku z tym, grunty te nie zostały uwzględnione w prognozie udostępnienia nieruchomości zasobu.

1.1 Poniżej zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu gminnego stanowiącego własność Gminy Grójec i będącego w użytkowaniu wieczystym Gminy Grójec wg położenia nieruchomości oraz sposobu zagospodarowania nieruchomości.

l.p.	Miejscowość	drogi i grunty przeznaczone pod drogi	grunty rolne	tereny inne	grunty zabudowane inne	grunty zabudowane budynkami wielorodzinnymi /mieszkalnymi	lasy
		powierzchnia w ha					
1.	Bikówek	1,3675	0,0000	0,0000	0,0000	0,1168	0,0000
2.	Chudowola	1,2651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
3.	Częstoniew	0,9800	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
4.	Częstoniew-Kolonia	2,1160	1,8787	0,0000	0,0000	1,4072	0,0000
5.	Dębie	1,8648	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
6.	Duży Dół	3,0651	0,0000	0,1420	0,0500	0,0000	0,0000
7.	Fałęcin	0,0000	6,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.	Głuchów	7,5721	3,5716	0,0000	0,0000	0,4817	0,0000
9.	Gościeńczyce	6,1526	0,0000	0,0000	0,0000	0,7222	2,9100
10.	Grudzkowola	3,3162	0,0000	0,8600	0,0000	0,0000	0,0000
11.	Janówek	1,9955	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12.	Kępina	0,6677	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
13.	Kobylin	5,7697	2,2577	8,4556	0,3205	0,1234	0,0000
14.	Kociszew	3,5900	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15.	Kośmin	2,5630	0,0000	0,1000	0,2600	0,0908	0,0000
16.	Krobów	7,2586	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
17.	Las Lesznowski	0,0039	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
18.	Lesznowola	6,7216	2,0000	0,1821	0,2140	0,0000	0,0000
19.	Lisówek	2,8300	0,6100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
20.	Maciejowice	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
21.	Marianów	0,5753	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
22.	Mieczysławówka	2,1400	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
23.	Mięsy	0,2221	0,1900	0,0000	0,3282	0,0000	0,0000
24.	Mirowice	3,2810	5,9427	0,0000	0,1840	0,0000	0,0000
25.	Pabierowice	1,8383	0,0000	0,0000	0,3300	1,3000	0,0000
26.	Piekietko	0,6000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
27.	Podole	4,1600	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
28.	Skurów	1,5769	0,0000	0,0000	1,0471	0,7576	2,0800
29.	Słomczyn	14,5113	2,4800	0,0000	0,1299	0,0000	0,0000
30.	Szczęsna	3,6896	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
31.	Uleniec	1,3010	0,0000	0,4335	0,1142	0,0000	0,0000
32.	Wola Krobowska	3,6898	0,0000	0,0000	0,0500	0,0000	0,0000
33.	Wola Worowska	3,9331	0,0000	0,1400	0,2600	0,5379	0,0000
34.	Worów	2,4266	2,6600	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35.	Wólka Turowska	0,0500	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
36.	Wysoczyn	0,3700	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
37.	Zakrzewska Wola	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
38.	Zalesie	6,8375	0,0000	4,9600	0,0000	0,0000	0,0000
39.	Załącze	1,2400	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
40.	Żyrówek	1,6311	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
41.	Oczesaly gm. Belsk Duży	0,0000	6,5000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	suma gm. Grójec	113,1730	34,0907	15,2732	3,2879	5,5376	4,9900
1.	miasto Grójec	60,1188	8,7321	5,1096	7,2815	5,8351	0,0000
	suma	173,2918	42,8228	20,3828	10,5694	11,3727	4,9900

Uwagi do powyższej tabeli:

1. We wsi Oczesaly gm Belsk Duży, Gmina Grójec posiada udział 1/4 w działkach nr 78/1 i 80 o łącznej pow. 6,5000ha.
2. We wsi Słomczyn, Gmina Grójec posiada udział 1/6 w działkach nr 123 i 190/1 o łącznej pow. 2,4800ha.
3. We wsi Skurów, Gmina Grójec posiada udział 1/4 w działce nr 19/2 o pow. 0,8493ha.
4. Do powyższego zasobu zalicza się jeszcze dz. nr 3366/11 o pow. 0,0015 ha w Grójcu i dz. nr 74 o pow. 0,3986 w Krobowie, które nie zostały ujęte w tabeli.

2. Prognoza.

a) Dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

lp.	Sposób udostępnienia nieruchomości	2024 rok	2025 rok	2026 rok
		Powierzchnia w ha/ ilość lokali	Powierzchnia w ha/ ilość lokali	Powierzchnia w ha/ ilość lokali
1	Dzierżawa nieruchomości	9,2028 ha	10 ha	10 ha
2	Sprzedaż lokali na rzecz najemców	5 lokali	5 lokali	5 lokali
3	Trwały zarząd	0,2000 ha	0,3000 ha	-
4	Sprzedaż nieruchomości	0,2000ha	0,2000 ha	0,2000 ha
5	Użyczenie	1 ha		

Dzierżawa

Prognozuje się, iż w latach 2024-2026 będą dalej dzierżawione nieruchomości dotychczas wydierżawiane oraz nieruchomości, na które będą wpływać wnioski o wydierżawienie.

Trwały zarząd.

Jednostki organizacyjne zostały wyposażone w nieruchomości, którymi dysponują. W związku z rozbudową Szkoły Podstawowej nr 1 w Grójcu oraz budową gminnego żłobka, po zakończeniu inwestycji zostaną te grunty oddane w trwały zarząd odpowiednim jednostkom. Przekazywanie innych nieruchomości w trwały zarząd będzie odbywać się na wniosek jednostek organizacyjnych Gminy Grójec.

Sprzedaż lokali na rzecz najemców.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców następuje wyłącznie na wniosek najemcy posiadający umowę na czas nieokreślony i tylko w tych budynkach, gdzie rozpoczęto sprzedaż lokali. Nie planuje się sprzedaży mieszkań w budynkach:

- przeznaczonych do remontu lub rozbiórki,
- wybudowanych lub kapitalnie wyremontowanych w ostatnim okresie czasu,
- zabytkowych o szczególnych walorach architektoniczno-konserwatorskich,
- zlokalizowanych w szczególnie cenionych strefach miasta, np. przy zrewitalizowanym rynku, itp.

Sprzedaż nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości gminnych następować będzie w formie przetargów nieograniczonych, ograniczonych i w formie bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Każda sprzedaż nieruchomości odbywa się za zgodą Rady Miejskiej w Grójcu w formie uchwały.

Znacząca część nieruchomości gminnych, które były przeznaczone do sprzedaży zostały sprzedane w ostatnich trzech latach.

Obecnie nieruchomości, które planowane są do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego to nieruchomość położona w Mirowicach, zabudowana domem mieszkalnym (działka nabyta w drodze spadkobrania).

W przypadku gruntów gminnych, które nie mogą być samodzielnie zagospodarowane ze względu na powierzchnię lub kształt działki, a mogą poprawić warunki zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości, sprzedaż takich nieruchomości odbywać się będą na wniosek zainteresowanego w drodze przetargu ograniczonego lub bezprzetargowo.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Grójec.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Grójec w latach 2024-2026 następować będzie na podstawie obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz w ramach potrzeb i możliwości finansowej jednostki, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i realizacją różnych celów publicznych. Każde nabycie nieruchomości w formie aktu notarialnego poprzez zakup lub otrzymania darowizny odbywa się za zgodą Rady Miejskiej w Grójcu w formie uchwały.

Przewiduje się regulację stanów prawnych nieruchomości, które z mocy prawa winny być własnością gminy, na drodze deklaratoryjnych decyzji administracyjnych oraz poprzez zasiedzenie. Przedmiotem regulacji stanu prawnego są głównie drogi gminne w drodze zasiedzenia w postępowaniu sądowym ze względu na to, że na mocy obecnych przepisów wszystkie drogi, które mogły być uregulowane na drodze administracyjnej, zostały już uregulowane. Ze względu na długi czas trwania postępowań sądowych oraz ograniczony zakres tych postępowań, drogi regulowane są sukcesywnie.

Obowiązki gminy wynikające z przepisów szczególnych, są to między innymi:

1. Nabywanie gruntów pod drogi gminne na podstawie art.98 ustawy o gospodarce nieruchomościami ściśle związane jest z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Grójec, gdyż to w nich jest ujęta docelowa sieć dróg gminnych. Podziały nieruchomości, które przeznaczone są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w części na drogi gminne i poszerzenia już istniejących dróg gminnych, dokonane na wniosek właścicieli w oparciu o miejscowy plan, generują nabycie gruntów drogowych z mocy prawa na własność Gminy Grójec. Właścicielowi przysługuje odszkodowanie za grunt przejęty pod drogi. Nabycie takich gruntów jest trudne do określenia, gdyż to właściciele nieruchomości decydują kiedy podzielią swoją nieruchomość.
2. Wykup gruntów na podstawie art.36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (t. j. Dz. U. z 2023r. poz.977 ze zm.), który mówi, że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy: odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

b) Poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu stanowią głównie koszty wycen, podziałów nieruchomości (jeśli zaistnieje taka potrzeba), sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, publikacji w prasie.

Natomiast przy nabywaniu nieruchomości przez Gminę Grójec istotną część wydatków stanowi wykup nieruchomości lub odszkodowanie, jeśli nabycie następuje w ramach przepisów szczególnych, albo jeśli wykup związany jest z koniecznością realizacji zadań własnych i realizacją różnych celów publicznych. Jeśli nabycie następuje na drodze deklaratoryjnych decyzji administracyjnych lub poprzez regulację stanów prawnych przez zasiedzenie, wydatki w tym celu związane są przede wszystkim z uzyskaniem niezbędnych dokumentów.

Ponadto poziom wydatków związanych z udostępnieniem czy nabyciem nieruchomości, uzależniony będzie od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach.

c) Wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności raz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Grójec.

lp.	Rodzaj zasobu	Przewidywany dochód w 2024r.	Przewidywany dochód w 2025r.	Przewidywany dochód w 2026r.
1	Użytkowanie wieczyste	450 000 zł	450 000 zł	450 000 zł
2	Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności	860 000 zł	860 000 zł	860 000 zł
2	Trwały zarząd	11 000 zł	11 000 zł	11 000 zł

d) Dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Grójec.

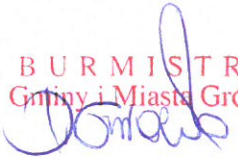
Po upływie terminu wynikającego z przepisów epizodycznych art. 198 g ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Grójec gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu na lata 2024-2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw, przekazywanie w trwały zarząd nieruchomości na wniosek jednostek organizacyjnych Gminy Grójec, przekształcanie użytkowania wieczystego w prawo własności na wniosek użytkowników wieczystych, sprzedaż lokali na rzecz najemców na ich wniosek oraz sprzedaż w trybie przetargów lub bezprzetargowo wybranych nieruchomości. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy. W szczególności są to grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczonych pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i towarzyszących im obiektów.

Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu oraz od wzrostu cen nieruchomości, a także sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i gminy.

BURMISTRZ
Gminy i Miasta Grójec

Dariusz Gwiazda

