



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 4 stycznia 2023 r.

Poz. 101

### UCHWAŁA NR XLVIII.564.2022 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 19 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 24 i art. 25 ust. 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) Rada Gminy Prażmów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Prażmów na lata 2023 – 2025” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

**Danuta Błaszczyk**

Załącznik do uchwały Nr XLVIII.564.2022  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 19 grudnia 2022 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA  
GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI  
GMINY PRAŻMÓW  
NA LATA 2023 – 2025**

**Rozdział 1.**

**Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Prażmów**

1. Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 24 i art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

2. Plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierają one w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w wieczyste użytkowanie,
- 2) prognozę:
  - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
  - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
- 3) program gospodarowania nieruchomościami zasobu.

**Rozdział 2.**

**Podstawy gospodarki zasobem nieruchomości Gminy Prażmów**

1. Zasobem nieruchomości Gminy Prażmów gospodaruje Wójt Gminy.

2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- b) wycenie tych nieruchomości,
- c) zabezpieczaniu nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
- d) zbywaniu i nabywaniu nieruchomości do zasobu za zgodą rady,
- e) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- f) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- g) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

**Rozdział 3.**

**Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Prażmów oddanych w użytkowanie wieczyste**

1. Mienie komunalne według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosi 194,6832 ha,

w tym:

- 1) użytki rolne o łącznej powierzchni 45,5600 ha
- 2) lasy o łącznej powierzchni 0,5779 ha
- 3) tereny zabudowane i inne o łącznej powierzchni 14,5568 ha
- 4) tereny niezabudowane o łącznej powierzchni 49,0923 ha
- 5) tereny komunikacyjne (drogi) o łącznej powierzchni 70,0831 ha
- 6) przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym 11,5779 ha
- 7) oddane w użytkowanie wieczyste 3,225 ha

2. Gminny zasób mieszkaniowy według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r., który tworzą lokale mieszkalne, użytkowe stanowiące własność Gminy. Na zasób ten składają się lokale wyodrębnione w budynkach :

- 1) Budynek Urzędu Gminy w Prażmowie – działka ewid. nr 60/3
- 2) Budynek komunalny w Prażmowie – działka ewid. nr 22/2
- 3) Budynek komunalny w Nowym Prażmowie – działka ewid. nr 33/1
- 4) Budynek komunalny w Jaroszowej Woli – działka ewid. nr 3/1
- 5) Budynek komunalny w Jaroszowej Woli – działka ewid. nr 2
- 6) Budynek komunalny w Uwielinach – działka ewid. nr 22/5
- 7) Budynek komunalny (mieszkalny) w Uwielinach - działka ewid. nr 10
- 8) Budynek komunalny (mieszkalny) w Uwielinach - działka ewid. nr 10
- 9) Budynek komunalny (mieszkalny) w Woli Wągrodzkiej - działka ewid. nr 116/2
- 10) Budynek komunalny w Woli Wągrodzkiej - działka ewid. nr 117/1
- 11) Budynek komunalny w Dobrzenicy - działka ewid. nr 61/1
- 12) Budynek komunalny w Losiu - działka ewid. nr 292/25
- 13) Budynek komunalny w Gabryelinie - działka ewid. nr 28/3

3. Udostępnienie nieruchomości z zasobu:

- a) dzierżawa nieruchomości na cele rolnicze 12254 m<sup>2</sup>
- b) dzierżawa na cele inne niż rolnicze 3570 m<sup>2</sup>
- c) użyczenie 32735 m<sup>2</sup>
- d) najem 1171 m<sup>2</sup>

#### **Rozdział 4. Prognoza**

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

1. W latach 2023 – 2025 nieruchomości z zasobu gminnego udostępniane będą na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczas zawartych umów najmu, dzierżawy, użytkowania i użyczenia.

2. Udostępnianie odbywać się będzie poprzez sprzedaż, zamianę, trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych lub obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacji innych celów publicznych.

4. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonych prac związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu gminy, struktura własnościowa gruntów szczególnie drogowych będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w najbliższych trzech latach obowiązywania planu może zostać uregulowana na rzecz Gminy, gdyż jest to uzależnione od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania stanu prawnego prowadzonego przez Wojewodę jak również od budżetu gminy. Proces ten obejmował także będzie zakładanie ksiąg wieczystych dla nabytych przez gminę nieruchomości.

5. Planuje się dokonywanie podziałów geodezyjnych i regulację granic działek (dróg) będących własnością Gminy.

6. Planuje się nabywanie w latach 2023 – 2025 innych nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb Gminy i jej mieszkańców, a wynikających z zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych.

## **2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu**

1. Na podstawie analizy wydatków za lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą rosnąć, co wynika z faktu regulacji stanu prawnego przede wszystkim dróg i przejmowaniem ich do zasobu gminnego. Wydatki te będą obejmować:

Rodzaj wydatku	Rok		
	2023	2024	2025
Wycena nieruchomości	29 000,00 zł	31 900,00 zł	4 350,00 zł
Prace geodezyjne (podział, wykazy zmian, mapy do celów prawnych)	3 000,00 zł	3 300,00 zł	3 450,00 zł
Wypisy i wyrisy z EGiB, opłaty za zakładanie ksiąg wieczystych	15 000,00 zł	16 500,00 zł	17 250,00 zł
Opłaty za ogłoszenia prasowe o wykazach i przetargach	3 000,00 zł	3 300,00 zł	3450,00 zł
Koszty związane z nabywaniem gruntów, zamianą	250 000,00 zł	275 000,00 zł	287 500,00 zł
Akty notarialne i opłaty z tym związane	15 000,00 zł	16 500,00 zł	17 250,00 zł

2. W ramach wydatków, o których mowa w ust. 1 zapewni się wycenę nieruchomości zasobu, wykonane zostaną czynności związane z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu. Podejmowane będą 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, zasiedzenia.

3. W razie konieczności dokonania nieplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie po zaplanowaniu środków na te zadania środków w budżecie Gminy.

## **3. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Prażmów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.**

1. Wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2022 r. wynosiły 72 730,85 zł. W chwili sporządzania niniejszego planu wpływy z tego tytułu wyniosły 72 730,85 zł.

2. W przypadku oddania w trwałe zarząd nieruchomości wykorzystywanych na cele oświatowe planowane przychody będą wynosiły 0 zł., z uwagi na zwolnienie takich nieruchomości z opłat za trwałe zarząd, wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych.

3. Prognoza wpływów z powyższych tytułów przedstawia się następująco:

Rodzaj wpływu	Rok		
	2023	2024	2025
Użytkowanie wieczyste	49 792,23 zł	49 792,23 zł	49 792,23 zł
Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności	150 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł
Trwały zarząd	-	-	-

**4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Prażmów oddanych w użytkowanie wieczyste, opłaty przekształceniowej użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy**

1. Aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz waloryzację opłaty przekształceniowej użytkowania wieczystego w prawo własności dokonuje się nie częściej niż raz na 3 lata lub jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie.

2. Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste planowana jest w 2023 r.

3. Waloryzacja opłaty przekształceniowej użytkowania wieczystego w prawo własności planowana jest na 2023 r.

4. Opłaty z tytułu trwałego zarządu nie będą aktualizowane z uwagi na brak takiego tytułu.

#### **Rozdział 5.**

#### **Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

1. Nieruchomości, które będą służyć realizacji zadań własnych Gminy przewidziane są do obrotu, w szczególności mogą być one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenia – na wniosek zainteresowanych stron.

2. Ewentualna sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie za zgodą Rady Gminy w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej w ramach realizacji składanych wniosków i w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem.

3. Planowane dochody Gminy Prażmów pochodzące z rozdysponowania mienia gminnego w latach 2023 - 2025 przedstawiają się następująco:

Rodzaj wpływu	Rok		
	2023	2024	2025
Najem lokali mieszkalnych	41 000,00 zł	45 000,00 zł	45 000,00 zł
Najem lokali użytkowych	127 968,84 zł	143 324,16 zł	143 324,16 zł
Użytkowanie wieczyste i dzierżawa	169 485,56 zł	169 485,56 zł	169 485,56 zł

4. Prognozowanie dochodów na lata 2024 i 2025 w momencie sporządzania planu jest trudne do oszacowania, gdyż wysokość dochodów uzależniona jest od zmian wysokości opłat za poszczególne sposoby udostępniania mienia gminnego.

5. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Prażmów określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminy i może stanowić podstawę do opracowania założeń budżetowych na poszczególne lata.

6. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia co do sposobu i formy jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, każdorazowo biorąc pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne i prawne.