

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI MIASTA PRUSZKÓW NA LATA 2023- 2025**

DZIAŁ I.

Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art.30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz art. 25 ust.2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Dział II

Gospodarowanie zasobem nieruchomości

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu zasobu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
- 2) zapewnianiu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;

- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach.

Ponadto przewiduje się regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Miasta Pruszków, poprzez:

- 1) zakładanie ksiąg wieczystych,
- 2) ujawnianie prawa własności w już założonych księgach wieczystych,
- 3) dokonywanie podziałów działek
- 4) inne regulacje geodezyjne granic działek będących własnością Miasta Pruszków (np. wznawianie granic, rozgraniczenia).

DZIAŁ III

Zestawienia powierzchni mienia Miasta Pruszków

Ogólna powierzchnia gruntów będących w zasobie nieruchomości Miasta Pruszków na dzień 30 września 2022 r.

I. Dane dotyczące prawa własności :

1) grunty w zasobie na dzień 30.09.2022r. - 118,7625 ha

II. Dane dotyczące innych niż własność praw majątkowych

1) ogółem powierzchnia gruntów w zasobie na dzień 30.09.2022r. wynosi - 440,5624 ha

Forma rozdysponowania

1.	Użytkowanie wieczyste - osoby fizyczne	1,6796 ha
2.	Użytkowanie - osoby prawne	0,0054 ha
3.	Dzierżawa	32,2002 ha
1)	osoby prawne	27,2639 ha
2)	osoby fizyczne	4,9363 ha
a)	<i>pod działalność usługowo - handlową</i>	<i>1,9759 ha</i>
b)	<i>pod realizację</i>	<i>0,0000 ha</i>
c)	<i>pod uprawę roślin jednorocznych</i>	<i>2,9604 ha</i>
4.	Grunty zajęte pod drogi	190,0817 ha

5.	Gruntu pozostałe	216,5955 ha
a)	<i>tereny budowlane</i>	<i>97,3222ha</i>
b)	<i>cmentarze</i>	<i>19,9360 ha</i>
c)	<i>tereny zielone</i>	<i>46,7182 ha</i>
d)	<i>parki</i>	<i>42,7068 ha</i>
e)	<i>rowy</i>	<i>1,0000 ha</i>
f)	<i>tereny niezabudowane</i>	<i>8,9123 ha</i>

DZIAŁ IV

Prognoza nabywania nieruchomości na rzecz Miasta Pruszków.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Pruszków będzie następowało poprzez:

1. zakup;
2. zamianę;
3. komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy - art.5 ust 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie gminnym i pracownikach samorządowych (Dz.U.1990 Nr 32 poz.191 ze zm.) ;
4. przeprowadzanie procedur mających na celu potwierdzenie nabycia nieruchomości pod drogami na mocy art.73 ustawy z dn.13.10.1998r Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U.1998 Nr 133 poz.872 ze zmianami)
5. nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne w trybie art.98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U z 2018 poz. 2204 ze zmianami);
6. inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

W/w formy wskazuje się jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie obowiązywania planu. Ponadto zastrzega się, iż mogą wystąpić inne nieplanowane podstawy (np. nabywanie przez gminy spadków po osobach fizycznych).

Do miejskiego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku Miasta wpływ mają również przeprowadzane inwestycje.

W latach 2023 – 2025 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

DZIAŁ V

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu Miasta Pruszków w okresie obowiązywania planu

1. Zbywanie nieruchomości odbywać się będzie zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Miasta Pruszkowa. Co do zasady dopuszcza się sprzedaż nieruchomości, które są zbędne dla realizacji celów Miasta, a ich sprzedaż wynika z potrzeby uzyskania środków na realizację niezbędnych zadań inwestycyjnych.

2. W latach 2023-2025 przewiduje się zbycie nieruchomości w drodze przetargu nieograniczonego lub bez przetargu zgodnie z zapisami art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, będzie następować zgodnie z wnioskami o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego oraz aktualnie obowiązującymi regulacjami prawnymi.

4. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu.

a. nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia.

b. dzierżawa gruntów obejmuje: umowy dzierżawy gruntów pod ogródki, rekreacje, trawniki, w związku z wykonywaną działalnością gospodarczą czy udzielaniem zgód na realizację infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych. Program zagospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2023 -2025 zakłada kontynuację tych dotychczasowych umów dzierżaw, które będą korzystne dla Miasta i nie będą kolidowały z planami inwestycyjnymi.

c. ustanawianie służebności przesyłu

d. nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Miasta w formie trwałego zarządu.

e. oddawanie nieruchomości w trwały zarząd - w latach 2023-2025 oddanie nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

DZIAŁ VI

Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

1. Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wyniosą w trakcie obowiązywania programu ok. 25 000 000 zł. Wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na :

- 1) zakup nieruchomości pod drogi i cele gminne,
- 2) kary i odszkodowania za przejmowane drogi, zgodnie z uchwalonymi planami, bądź decyzjami administracyjnymi

- 3) sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości;
- 4) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- 5) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- 6) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

2. 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.

DZIAŁ VII

Prognoza wpływów osiągniętych z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1. Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2023 -2025

Przewiduje się, że wpływy w 2023 roku z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu będą mniejsze niż w latach poprzednich w związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W 2023 r. wyniosą 2 200 000 zł, natomiast w kolejnych latach mogą się zmniejszać.

Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego w zł		
2023 r.	2024 r.	2025 r.
2 200 000	1 800 000	1 600 000

2. Wpływy z najmu i dzierżawy nieruchomości

Wpływy z dzierżaw nieruchomości w 2022 roku wyniosły 943 440,00 zł. W latach 2023 - 2025 szacuje się uzyskanie wzrostu wpływów.

Prognoza wpływów z tytułu dzierżawy w zł		
2023 r.	2024 r.	2025 r.
1 000 000	1 100 000	1 200 000

3. Wpływy z tytułu gospodarowania zasobami mieszkaniowymi przez TBS

W roku 2022 wpływy z TBS wyniosły 10 221 532,00 zł. W latach 2023 - 2025 szacuje się wzrost wpływów .

Prognoza wpływów w zł		
2023 r.	2024 r.	2025 r.
10 500 000	10 600 000	10 750 000

4. Wpływy z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Wpływy z tytułu trwałego zarządu nieruchomości w 2022 roku wyniosły 2 400,00 zł .
W latach 2023 - 2025 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2022.

5. Wpływy z opłat przekształceniowych

Prognozowane wpływy z tytułu opłaty przekształceniowej w 2023 roku mają wynieść 700 000,00 zł. W kolejnych latach przewiduje się spadek wpływów w tej grupie dochodów, w związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, oraz uchwałą Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 marca 2019 r. Nr VI.67.2019 w sprawie wyrażenia zgody i określenia warunków udzielania bonifikaty od wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

DZIAŁ VIII

Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W latach 2023-2025 nie przewiduje się przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

DZIAŁ IX

Program zagospodarowania nieruchomości Miasta Pruszków

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Pruszkowa określa główne kierunki działań związane z gospodarowaniem mieniem gminnym na lata 2023 -2025. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie na podstawie składanych wniosków w sprawie ich nabycia, sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, przekształcenia, dzierżawy czy ustanowienia służebności przesyłu. Miejski zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi Prezydenta Miasta Pruszkowa ustaleniami, wynikającymi z uchwał budżetowych, w formach prawnych przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy.