

**ZARZĄDZENIE Nr 146/VIII/2021**  
**Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna**  
z dnia 03.12 2021 roku

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2022-2024**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2022 – 2024”, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierzam Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 3

Zarządzenie obowiązuje od dnia podjęcia.

**BURMISTRZ**  
  
**mgr Kazimierz Janiczuk**

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA NA LATA 2022-2024**

### **Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób Gminy Konstancin-Jeziorna.**

1. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczystego oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.
2. Zasobem nieruchomości Gminy Konstancin-Jeziorna gospodaruje Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna.
3. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:
  - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
  - 2) zapewnianiu wycen nieruchomości;
  - 3) sporządzaniu planu wykorzystania 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 nieruchomości;
  - 9) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.
4. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Konstancin-Jeziorna, 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. Założenie 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 Gminy Konstancin-Jeziorna 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 umożliwi skuteczną realizację polityki przestrzennej i inwestycyjnej gminy.

## 1. Stan zasobu nieruchomości gminnych na dzień 30.11.2021 r.

W zasobie stanowiącym własność, współwłasność i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Konstancin-Jeziorna na dzień 30.11.2021 r. znajduje się 1895 nieruchomości o łącznej powierzchni 385,3773 ha

W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi 16 działek Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym Gminy Konstancin-Jeziorna o łącznej powierzchni 4,6246 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. Wylączeniu 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 Konstancin-Jeziorna, wyrażonej w odrębnych uchwałach.

*Tabela 1 Wykaz nieruchomości planowanych do sprzedaży w 2022 roku w drodze przetargu:*

Lp.	Nr działki	obręb	adres nieruchomości	Powierzchnia w ha
1.	46	03-04	ul. Letnia 14	0.1907
2.	50	03-12	Mickiewicza 7	0.3316
3.	22	01-24	Bielawska 4A	0.1880
4.	10/61	02-01	Mirkowska 51	0.2046

*Tabela 2 Wykaz nieruchomości planowanych do sprzedaży w 2022 na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz zamiana nieruchomości:*

Lp.	Nr działki	obręb	adres nieruchomości	Powierzchnia w ha
1.	49/2	03-23	ul. Mieszka I	0.0099
2.	141/4	03-15	ul. Jana Sobieskiego	0.0116
3.	158/3	03-15	ul. Królowej Bony	0.0058
4.	25	03-09	ul. Prusa	0,0386
5.	113	01-14	ul. Wąska	0,0601 (zamiana nieruchomości)
6.	140/5	Czarnów	ul. Partyzantów	0,4919 (zamiana nieruchomości)

## Sprzedaż lokali

W zasobie komunalnym znajduje się 641 lokali mieszkalnych.

Przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o ich sprzedaż oraz sprzedaż lokali w drodze przetargu.

Uchwałą nr 345/VIII/26/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 12 maja 2021 r. uchwalono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2021-2025. Przedmiotowy program zawiera wszystkie wymagane ustawą elementy takie jak: kierunki prowadzenia i zakres remontów oraz modernizacji zasobu, politykę czynszową, planowaną sprzedaż lokali oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

W dniu 25 października 2017 weszła w życie uchwała Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna 618/VII/38/2017 w sprawie zasad sprzedaży oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty od ceny lokalu i wysokości stawek procentowych.

W latach 2022-2024 sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Konstancin-Jeziorna będzie uwarunkowana wnioskami, złożonymi przez najemców w sprawie nabycia na własność lokali.

Ponadto Gmina Konstancin-Jeziorna zamierza w latach 2022-2024 wystawić do sprzedaży w drodze przetargu lokale przedstawione w Tabeli 3.

*Tabela 3 Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży*

L.p.	Wykaz budynków	Liczba lokali do sprzedaży	rok budowy
1.	A. Walentynowicz 21 A	5	1984
2.	A. Walentynowicz 21B	10	1984
3.	A. Walentynowicz 21 C	2	1984
4.	A. Walentynowicz 21 D	3	1984
5.	A. Walentynowicz 21 E	2	1984
6.	A. Walentynowicz 21 F	1	1984
7.	A. Walentynowicz 21 G	2	1984
8.	A. Walentynowicz 21 H	2	1984
9.	A. Walentynowicz 21 I	2	1984
10.	A. Walentynowicz 21 K	1	1984
11.	A. Walentynowicz 21 L	2	1984
12.	A. Walentynowicz 21 M	3	1984
13.	A. Walentynowicz 20	5	1918
14.	A. Walentynowicz 22	3	1919
15.	A. Walentynowicz 23	3	1919
16.	A. Walentynowicz 25	3	1919
17.	A Walentynowicz 26	2	1919
18.	Literatów 12	1	1950
19.	Literatów 14	2	1953
20.	Literatów 16	2	1954
21.	Mickiewicza 17	2	1953

22.	Mirkowska 34	19	1919
23.	Mirkowska 38	21	1919
24.	Mirkowska 44	8	1919
25.	Mirkowska 47	5	1918
26.	Mirkowska 49	6	1918
27.	Mirkowska 56	6	1918
28.	Mirkowska 58	6	1918
29.	Pl. Zgody 9	16	1996
30.	Pl. Zgody 11	17	1996
31.	Wilanowska 4A	1	1996
32.	Wilanowska 6A	6	1970
33.	Wilanowska 8	2	1970
34.	Wilanowska 10	1	1962
35.	Wilanowska 12	2	1970
36.	Wilanowska 14	2	1970
37.	Wilanowska 15	6	1954
38.	Wilanowska 17	1	1954
39.	Wilanowska 18A	2	1958
40.	Wilanowska 20	1	1956

### 3. Grunty oddane w dzierżawę. Dzierżawa gruntów

Według stanu na dzień 31.11.2021r. w Gminie Konstancin-Jeziorna zawartych jest łącznie 110 umów dzierżaw, w tym:

- 84 umów na garaże i parkingi,
- 10 umów na polepszenie warunków sąsiedniej działki (ogródki przydomowe),
- 9 umów pod działalność gospodarczą,
- 3 umowy pod automaty sprzedażowe,
- 1 umowa pod uprawę roślin,
- 1 umowa na cele rolne,
- 1 umowa na teren pod zabudowę jednorodzinną,
- 1 umowa na teren pod kontener ciepłowniczy.

Ponadto zawarte są 2 umowy najmu na lokale użytkowe, tj. pod działalność gospodarczą – Kancelaria Notarialna oraz pod usługi finansowe – oddział Banku Spółdzielczego.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2022-2024 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów.

Prognozuje się, że w latach 2022-2024 wpływy do budżetu Gminy Konstancin-Jeziorna, z tytułu dzierżawy składników majątkowych przewidywane są na podobnym poziomie jak w 2021 roku.

### 4. Użytkowanie wieczyste.

Gmina Konstancin-Jeziorna jest właścicielem 123 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym lub prawnym, których powierzchnia na dzień 30.11.2021r. wynosi 232,3934 ha.

Gmina Konstancin-Jeziorna jest użytkownikiem wieczystym 16 nieruchomości o powierzchni 4,6246 ha, których właścicielem jest Skarb Państwa

## 5. Nabywanie mienia do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2022-2023 następowało będzie poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę.
- 2) komunalizację mienia Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – przepisy wprowadzające ustawę o pracownikach samorządowych i ustawę.
- 3) 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 ro. Poz. 872).
- 4) inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2022-2024 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 cel środków. Gmina Konstancin-Jeziorna będzie monitować 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 Konstancin-Jeziorna, powierzchnia gruntów wchodząca w skład zasobu w latach 2022-2024 będzie się powiększać.

Wg stanu na dzień 31.11.2021 roku obecnie prowadzonych jest:

- 37 postępowań w sprawie nabycia przez Gminę Konstancin- -Jeziorna prawa własności do nieruchomości na podstawie art. 5 oraz art. 7 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. 1990 nr 32 poz. 191 ze zm.).
- 52 postępowań w złożonych do Wojewody Mazowieckiego w sprawie nabycia z mocy prawa nieruchomości na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. 1998 nr 133 poz. 872 ze zm.).

Tabela nr 4 Wykaz nieruchomości planowanych do nabycia w 2022 umową cywilnoprawną

Lp.	Nr działki	powierzchnia w ha	obręb
1.	35/31	0,0161	Obory-Lyczyn
2.	20/53	0,0193	Czarnów
3.	80/10	0,0037	Turowice
4.	78/10	0,0028	Turowice
5.	50/5	0,0447	Kierszek
6.	48/1	0,0275	Kierszek
7.	83	0,1400	Habdzin
8.	118/26	0,0295	Kawęczynek-Borowina
10.	92/16	0,0171	Kawęczynek-Borowina
11.	67/16	0,0015	Kawęczynek-Borowina
12.	66	0,3627	01-10
13.	18/23, 19/13, 19/24	0,6069	03-26

**Prognoza poziomu dochodów związanych z udostępnieniem, sprzedażą nieruchomości z zasobu gminy Konstancin-Jeziorna oraz wpływów osiągniętych z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomościach gminnych.**

*Planowane dochody na 2022 r.*

*Dział 700 i 900*

Rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami.

§ 0550 Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości - 400.000,00 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 - 485.000,00 zł,

(wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych jednostek samorządu terytorialnego, wynikające z zawartych umów najmu pomieszczeń w budynku Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna - 165.000,00 zł ),

§ 0760 Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - 200.000,00 zł,

§ 0770 Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości - 6.100.000,00 zł ( w tym sprzedaż lokali mieszkalnych),

*Dział 756*

§ 0490 Wpływy z innych lokalnych opłat pobieranych przez jednostki samorządu terytorialnego na podstawie odrębnych ustaw (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości tzw: opłata planistyczna oraz opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału geodezyjnego tzw: opłata adiacencka) - 140.000,00 zł

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

W związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego we własność ilość dochodów – opłat z tytułu użytkowania wieczystego będzie mniejsza w porównaniu do lat 2019-2021.

Prognozuje się również, że dokonywane aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przyniosą w kolejnych latach obowiązywania planu większe dochody w tym zakresie.

**Prognoza poziomu wydatków związanych z nieruchomościami zasobu.**

*Planowane wydatki na 2022 r.*

*Dział 700*

Rozdział 70005

§ 4300 Wydatki związane z dzierżawą nieruchomości - 40.000,00 zł,

§ 4390 Zakup usług ekspertyzy (m.in. wykonanie operatów szacunkowych) - 80.000,00 zł,

§ 4510 Wydatki na rzecz budżetu państwa (m.in. zakładanie ksiąg wieczystych) - 10.000,00 zł,

§ 4520 Wydatki na rzecz budżetu jednostek samorządu terytorialnego (m.in. opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntów) - 172.500,00 zł,

§ 6060 Wykupy gruntów oraz odszkodowania za drogi - 1.500.000,00 zł.

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

**BURMISTRZ**  
  
**mgr Kazimierz Janczuk**