

Zarządzenie Nr WAO.0050.69.2024
Burmistrza Łomianek
z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy
Łomianki na lata 2024 - 2026

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łomianki na lata 2024 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomości i Zagospodarowania Przestrzennego.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY ŁOMIANKI
na lata 2024- 2026**

**I. Główne informacje dotyczące planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy
Łomianki na lata 2024 – 2026.**

Niniejszy plan został sporządzony na podstawie stanu danych o nieruchomościach Gminy Łomianki na dzień 31 grudnia 2023 r. W związku z tym wszelkie analizy dotyczące między innymi prognoz wpływów do budżetu gminy oraz wydatków zostały oparte o dane z tego dnia.

Z uwagi na wielkość i specyfikę zasobu nieruchomości Gminy Łomianki, określenie kierunków gospodarowania nieruchomościami będzie miało wymiar ogólny. W planie zostaną określone główne kierunki gospodarowania nieruchomościami zasobu bez wskazania konkretnej daty ich realizacji. Z uwagi, że plan nie wskazuje jednoznacznie sposobu gospodarowania poszczególną nieruchomością, a tylko ogólne kierunki dla nieruchomości, rozstrzygnięcia co do sposobu gospodarowania poszczególnych działek zapadać będą indywidualnie.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na 2024 r., 2025 r. i 2026 r. oraz obowiązujących przepisów prawa.

Dla wprowadzenia czytelności niniejszego planu przyjmuje się, że nazwa „działka” używana będzie wymiennie z nazwą „nieruchomość”, niezależnie od podziału prawnego wynikającego z treści ksiąg wieczystych. Dodatkowo w planie brak jest zróżnicowania pojęcia „działka/nieruchomość” na zabudowane bądź niezabudowane.

**1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy
Łomianki.**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.), dalej zwanej ugn „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”, natomiast „gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta”, w tymże przypadku Burmistrz Łomianek.

Podstawą prawną opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Łomianki na lata 2024 – 2026 jest art. 25 ust. 2 i 2a ugn. Plan ten sporządza się na okres 3 lat i zawiera w szczególności następujące informacje:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:
 - a) wskazanie położenia nieruchomości,
 - b) wskazanie powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wskazanej w katastrze nieruchomości,
 - c) wskazanie sposobu zagospodarowania nieruchomości;
2. prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

2. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łomianki oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2023 r.

Jak to już było wspomniane w pkt 1 niniejszego planu do Gminnego Zasobu Nieruchomości należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w zasobie nieruchomości Gminy Łomianki, który podlegał gospodarowaniu znajdowało się 2427 działek, z czego 2418 działki stanowiły przedmiot własności lub współwłasności Gminy Łomianki, pozostałe 9 działek było przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Łomianki. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych znajdujących się w zasobie wynosiła 157,6978 ha. Na w/w dzień Gmina Łomianki była również właścicielem 18 działek o łącznej powierzchni 3,6087 ha, które były przedmiotem użytkowania wieczystego osób trzecich.

Wśród działek stanowiących własność lub współwłasność Gminy Łomianki większość stanowiła drogi publiczne lub wewnętrzne. Nieznaczną część nieruchomości stanowiących własność gminy, zagospodarowana była budynkami użyteczności publicznej i budynkami komunalnymi. Gmina Łomianki, była również właścicielem nieruchomości, na których znajdowały się place zabaw, parki itp. obiekty.

Tabela 1 Zestawienie nieruchomości gruntowych zasobu stan na 31 grudnia 2023r.

Grunty stanowiące własność/współwłasność Gminy Łomianki oraz nie oddane w użytkowanie wieczyste oraz grunty stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Łomianki					
	Tereny pod infrastrukturę drogową (w ha)	Tereny usługowe (w ha)	Tereny Mieszkaniowe (w ha)	Tereny rekreacyjne (w ha)	Razem (w ha)
Miasto Łomianki	59,2818	6,6079	1,4570	6,3505	73,6972
Dąbrowa	2,8003	-	-	-	2,8003
Dziekanów Leśny	8,1525	1,5592	0,4051	1,2766	11,3934
Dziekanów Nowy	1,4027	1,1947	-	0,4516	3,0490
Dziekanów Polski	7,6134	0,1063	-	0,3544	8,0741
Kielpin Poduchowny	4,9124	2,7752	0,0686	-	7,7562
Kielpin	12,2629	0,8988	-	0,3066	13,4683
Łomianki Dolne	16,2656	1,0540	1,0610	10,9071	29,2877
Sadowa	4,2644	2,3479	0,5184	0,0167	7,1474
Kępa Kiełpińska	0,9525	-	-	-	0,9525
Razem	117,9085	16,5440	3,5101	19,6635	157,6261
Staszów	-	-	0,0360	-	0,0360
Warszawa Dzielnica Bielany	0,0357	-	-	-	0,0357
Razem	0,0357	-	0,0360	-	0,0717
Łącznie	117,9442	16,5440	3,5461	19,6635	157,6978
Grunty stanowiące własność Gminy Łomianki oddane w użytkowanie wieczyste					
	Tereny pod infrastrukturę drogową (w ha)	Tereny usługowe (w ha)	Tereny Mieszkaniowe (w ha)	Tereny rekreacyjne (w ha)	Razem (w ha)
Miasto Łomianki	0,1260	1,7312	0,0119	1,7396	3,6087
Łącznie wszystkie grunty					161,3065

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Gmina Łomianki posiadała następujące nieruchomości zabudowane budynkami stanowiącymi jej własność lub współwłasność (budynki administrowane przez Gminę Łomianki, zarządzane przez jednostki pomocnicze Gminy Łomianki, oddane w użyczenie lub najem):

1. Budynki administrowane przez Gminę Łomianki:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny, przy ul. T. Kościuszki 10 w Łomiankach, o pow. użytkowej 182,94 m²,
- 2) budynek mieszkalny wielorodzinny, przy ul. Pionierów 36 w Łomiankach, o pow. użytkowej 208,70 m²,
- 3) budynek mieszkalny wielorodzinny, przy ul. Pionierów 38 w Łomiankach, o pow. 301,80 m²,
- 4) budynek mieszkalny dwurodzinny, przy ul. Miłej 1 w Dziekanowie Leśnym, o pow. użytkowej 103,70 m²,
- 5) budynek mieszkalny wielorodzinny, przy ul. M. Konopnickiej 48A w Dziekanowie Leśnym, o pow. użytkowej 456,20 m²,
- 6) budynek mieszkalny wielorodzinny, przy ul. Fabrycznej 2A w Łomiankach Dolnych, o pow. użytkowej 993,30 m²,
- 7) budynek mieszkalny wielorodzinny, przy ul. Fabrycznej 2 w Łomiankach Dolnych, o pow. użytkowej 618,00 m²,
- 8) budynek mieszkalny wielorodzinny, przy ul. Rolniczej 224 w Kiełpinie, o pow. użytkowej 271,30 m²,
- 9) budynek magazynowy, przy ul. Rolniczej 224 w Kiełpinie, o pow. użytkowej 110,50 m²,
- 10) budynek magazynowo – handlowy, przy ul. Rolniczej 224 w Kiełpinie, o pow. użytkowej 274,37 m²,
- 11) budynek parterowy magazynowy, przy ul. Rolniczej 224 w Kiełpinie, o pow. użytkowej 130,00 m²,
- 12) budynek świetlicy miejskiej, przy ul. Akacyjowej 20A w Łomiankach, o pow. użytkowej 120,00 m²,
- 13) budynek świetlicy miejskiej, przy ul. Parkowej 2 w Łomiankach, o pow. użytkowej 229,85 m²,
- 14) budynek mieszkalny pustostan, przy ul. Warszawskiej 113, o pow. użytkowej około 270,00 m²,

15) pawilon na terenie boiska sportowego, przy ul. Fabrycznej 48 w Łomiankach Dolnych, o pow. użytkowej 112,91 m²,

16) budynek biurowy Urzędu Miejskiego w Łomiankach, przy ul. Warszawskiej 115 w Łomiankach, o pow. użytkowej 1757,00 m²,

17) budynek biurowy Urzędu Miejskiego w Łomiankach, przy ul. Warszawskiej 71 w Łomiankach, o pow. użytkowej ok. 525 m²,

2. Budynki w zarządzie jednostek pomocniczych:

1) budynek Integracyjnego Centrum Dydaktyczno Sportowego w Łomiankach, przy ul. Staszica 2 w Łomiankach, o pow. użytkowej 13 424,00 m²,

2) budynek Przedszkola Samorządowego w Łomiankach, przy ul. Szpitalnej 1 w Łomiankach, o pow. użytkowej 337,70 m²,

3) budynek Przedszkola Samorządowego w Dąbrowie, przy ul. Kolejowej 51 w Łomiankach, o pow. użytkowej 508,00 m²,

4) budynek Przedszkola Samorządowego w Dąbrowie, przy ul. Piaskowej 30 w Łomiankach, o pow. użytkowej 1305,80 m²,

5) budynek Przedszkola Samorządowego nr 2 w Dziekanowie Leśnym, przy ul. F. Akinsa 8 w Dziekanowie Leśnym, o pow. użytkowej 1 765,29 m²,

6) budynek Przedszkola Samorządowego w Dziekanowie Leśnym, przy ul. M. Konopnickiej 65 w Dziekanowie Leśnym, o pow. użytkowej 350,00 m²,

7) budynek Szkoły Podstawowej nr 1 im. M. Kownackiej w Łomiankach, przy ul. Warszawskiej 73 w Łomiankach, o pow. użytkowej 6 610,00 m²,

8) budynek Szkoły Podstawowej im. por. A. Pilcha ps. Góra – Dolina w Dziekanowie Polskim, o pow. użytkowej 2 975,79 m²,

9) budynek Szkoły Podstawowej im. Jadwigi i Romana Kobendzów w Sadowej, przy ul. Strzeleckiej 35 w Sadowej, o pow. użytkowej 232,00 m²,

10) budynek Szkoły Podstawowej w Sadowej, przy ul. Strzeleckiej 32 w Sadowej, o pow. użytkowej 2 814,00 m²,

11) budynek Szkoły Podstawowej im. M. Konopnickiej w Dziekanowie Leśnym, przy ul. F. Akinsa 6 w Dziekanowie Leśnym, o pow. użytkowej 3 960,00 m²,

12) budynek Szkoły Podstawowej nr 2, przy ul. Partyzantów 31 w Łomiankach, o pow. użytkowej 5 211,20 m².

3. Budynek przekazane innym podmiotom do wykorzystania na podstawie zawartej umowy cywilno-prawnej (użyczenia, najem):
 - 1) Budynek usługowy przy ul. Kolejowej 97 w Łomiankach, o pow. użytkowej 154,68 m² (nieruchomość objęta umową najmu),
 - 2) Budynek usługowy przy ul. Kolejowej 121A w Łomiankach, o pow. użytkowej ok. 550 m² (nieruchomość objęta umową najmu),
 - 3) Budynek siedziby Centrum Kultury i Ochotniczej Straży Pożarnej w Łomiankach, przy ul. Wiejskiej 12A w Łomiankach, o pow. użytkowej ok. 2000 m² (nieruchomość objęta umową użyczenia).
4. Budynek, gdzie Gmina Łomianki na podstawie postępowań sądowych stwierdzających nabycie spadku, stała się ich współwłaścicielem:
 - 1) budynek mieszkalny, przy ul. Batalionów Chłopskich 7 w Łomiankach, o pow. użytkowej ok. 150 m²,
 - 2) budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, przy ul. B. Prusa 12 w Staszowie, o pow. użytkowej 131,70 m².

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Gmina Łomianki miała podpisanych 25 umów najmu, 6 umów użyczenia oraz 3 umowy użytkowania. Na nieruchomościach gminnych ustanowiono również 9 służebności przesyłu oraz 1 służebność gruntową.

Tabela 2 Zestawienie powierzchni oddanych do wykorzystania

Forma udostępniania	Powierzchnia m ²
Najem	17 551,00
Użyczenie	27 307,00
Użytkowanie	133,00
Służebność przesyłu	119,20
Razem	45 110,20

3. Prognoza.

3.1 Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.

a) Udostępnianie nieruchomości wchodzących w zasób nieruchomości Gminy Łomianki.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Łomianki odbywać się będzie w okresie planu poprzez:

- 1) sprzedaż nieruchomości;
- 2) zamianę nieruchomości;

- 3) wynajmowanie, wdzierżawianie i użyczenie ich w całości lub w części;
- 4) ustanawianie służebności gruntowych oraz przesyłu, na nieruchomościach Gminy Łomianki;
- 5) udzielanie zgód na realizację, modernizację, naprawę, konserwację infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych i publicznych.

Zaznacza się jednak, że powyższe formy udostępniania nieruchomości z zasobu są formami podstawowymi czyli wielce prawdopodobnymi do zrealizowania. W okresie planu dopuszcza się, iż mogą wystąpić inne, nieplanowane sposoby udostępniania nieruchomości, które są przewidziane przepisami prawa.

Nadmienia się, iż w okresie trwania planu nie przewiduje się sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Łomianki, zastrzega się jedynie możliwość dokonywania sprzedaży nieruchomości, które okażą się zbędne i w przyszłości nie będą mogły być wykorzystywane na cele inwestycyjne Gminy Łomianki. Do takich nieruchomości zaliczają się między innymi działki ewidencyjne, które po wykonaniu realizacji inwestycji drogowej samodzielnie nie mogą stanowić działki budowlanej.

Zaznacza się również, że szacownie przypadków udostępniania nieruchomości jest w dużej mierze zależne od potrzeb zewnętrznych, wynikających ze zgłoszeń kierowanych do Burmistrza Łomianek.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowach, decyzjach administracyjnych lub przepisach prawa miejscowego. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości Gminy Łomianki, przede wszystkim będą oddawane w najem, dzierżawę i użyczenie. W latach objętych planem przewiduje się kontynuowanie już zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

Tabela 3 prognoza osiągniętych wpływów z tytułu udostępniania nieruchomości gruntowych zasobu

Okres prognozy			
	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Oddanie nieruchomości w najem	383 499,28 zł	383 499,28 zł	383 499,28 zł

Przedstawione w tabeli kwoty są kwotami brutto. Na dzień sporządzenia planu nie przewiduje się ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności gruntowej i użytkowania. Przewiduje się, że w trakcie trwania planu zostaną ustanowione kolejne służebności przesyłu.

Kwota stawek czynszu najmu, dzierżawy oraz ustanawiania ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania ustalana jest na podstawie Zarządzenia Burmistrza Łomianek. W tym miejscu nie podaje się konkretnego numeru zarządzenia z uwagi, iż w okresie planu przewiduje się możliwość dokonywania w nim zmian. Jako przepis prawa

miejscowego umieszczany jest ona na stronie BIP Urzędu. Szacuje się, że kwota uzyskana z tytułu podpisanych umów najmu w kolejnych latach prognozy ulegać będzie zmianie jedynie o przewidzianą aktualizację o roczny współczynnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku gdy ten jest dodatni. Wskazane w tabeli kwoty, nie uwzględniają prognozowanej wartości współczynnika, z uwagi, iż jego wartość jest zmienna i nie da się przewidzieć jego wielkości. Z uwagi na wzrost inflacji wskaźnik ten od dwóch lat utrzymuje się na wysokim poziomie – powyżej 10%. W okresie trwania planu przewiduje się, że będzie on sukcesywnie malał.

Wartość służebności gruntowych i przesyłu w przypadku ich ustanawiania, ustalona zostanie na podstawie operatów szacunkowych, sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

b) Nabywanie nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Łomianki.

Nabywanie nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Łomianki w latach 2024 – 2026 odbywać się będzie poprzez:

- 1) zakup nieruchomości pod inwestycje gminne na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.);
- 2) zakup nieruchomości lub ich części w celu spełnienia roszczeń określonych przepisami prawa;
- 3) przejmowanie nieruchomości na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.);
- 4) zamianę nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.);
- 5) przeprowadzanie procedur na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz. 191 z późn. zm);
- 6) przeprowadzanie procedur na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998r. Nr 133 poz. 872 ze zm.);
- 7) przeprowadzanie procedur na podstawie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 2329 ze zm.);
- 8) wywłaszczanie nieruchomości, w tym wywłaszczanie na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz, 162 ze zm.);
- 9) postępowania przeprowadzane na podstawie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
- 10) postępowania na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 2023r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 1722).

W celu regulacji własności działek drogowych na rzecz Gminy Łomianki, będą składane również wnioski o uregulowanie ich w pierwszej kolejności na rzecz Skarbu Państwa w trybie

art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. 1950.14.130). Po wydaniu zaświadczeń, Gmina Łomianki występować będzie o uregulowanie ich na swoją rzecz w trybie komunalizacji mienia ogólnonarodowego, na podstawie ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

Wyżej wymienione formy nabycia nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Łomianki uznaje się za podstawowe. Zastrzega się jednak, że mogą nastąpić inne nieplanowane podstawy nabycia nieruchomości.

W głównej mierze do zasobu nieruchomości Gminy Łomianki nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy oraz działki, które w planach miejscowych przeznaczone są pod drogi publiczne.

Na podstawie ostatecznych decyzji administracyjnych dotyczących podziałów nieruchomości, dokonywanych na wniosek właścicieli na podstawie art. 98 ust. 1 ugn, do zasobu rocznie przybywa średnio około 1,5000 ha powierzchni gruntów pod drogi publiczne.

W wyniku przystępowania do aktów notarialnych nabycia działek drogowych, które powstały między innymi w wyniku wydania decyzji podziałowych z urzędu oraz przekazywanych w drodze darowizny na rzecz Gminy Łomianki przez Skarb Państwa, rocznie do zasobu przybywa około 2,5000 ha powierzchni gruntów pod drogi publiczne.

W latach 2024 – 2026 planuje się sukcesywne pozyskiwanie prawomocnych decyzji na podstawie art. 73 ustawy - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną oraz wszczynanie postępowań na podstawie ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. W ostatnich latach Gmina Łomianki pozyskała około 30 - stu ww. decyzji.

Nie wykonuje się prognoz dotyczących nabywania nieruchomości na zasadach zamiany, z uwagi na fakt, iż nie jest możliwe dokładne wskazanie nieruchomości, które byłyby przedmiotem zamiany przez drugą stronę, Nie wykonuje się również prognoz dotyczących pozyskiwania nieruchomości na podstawie art. 98 ugn, z uwagi, iż nie jest możliwe zaplanowanie tego typu spraw gdyż wynikają one z wniosków osób trzecich. Prognozowaniu nie podlegają również nieruchomości pozyskiwane na podstawie art. 73 ustawy - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną oraz przepisów ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Pozyskiwanie nieruchomości na podstawie przedmiotowych ustaw uzależnione jest od długości rozpatrywania wniosków przez Wojewodę Mazowieckiego.

Wpływ na powiększenie zasobu nieruchomości Gminy Łomianki mają również realizacje inwestycji na podstawie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, tzw. ZRID. Z uwagi, iż decyzje te wydawane są przez Starostę Powiatu Warszawskiego Zachodniego i dodatkowo wszczynana jest procedura sprawdzająca przez Wojewodę ze względu na odwołania stron, niemożliwe jest

wykonanie rzetelnej prognozy co do możliwości pozyskania nieruchomości w danym roku planu.

Powiększenie zasobu na podstawie ustawy Kodeks Cywilny tj. np. zasiadywanie nieruchomości, przejmowanie nieruchomości na podstawie spadku, uzależnione jest od rozstrzygnięć odpowiedniego Sądu Powszechnego, w związku z czym niezasadnym byłoby dokonywanie prognoz dotyczących możliwości uzyskania prawa własności w danym roku planu, gdyż są to procedury, które trwają od kilku do kilkunastu lat.

W latach 2024 – 2026 prognozuje się sukcesywne pozyskiwanie nieruchomości drogowych do zasobu nieruchomości Gminy Łomianki na podstawie aktów notarialnych. Powyższe odbywać się będzie według danych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Problemem regulacyjnym objęte są nieruchomości stanowiące drogi polne, co do których Gmina Łomianki nie może wykazać się tytułem zarządcy drogi. Działki takie są z reguły nieurządzone – brak sieci uzbrojenia terenu oraz jakiegokolwiek utwardzenia, co skutkuje niemożnością wszczęcia postępowań w trybie ustawy Kodeks cywilny (zasiedzenie nieruchomości).

3.2 Poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w okresie planu, każdorocznie zostanie szczegółowo określony w budżecie gminy na dany rok, który to w miarę potrzeb będzie aktualizowany. W 2024 r. na podstawie Uchwały nr XCIII/639/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 stycznia 2024 roku Uchwała Budżetowa Gminy Łomianki na rok 2024, zaplanowane wydatki budżetowe na gospodarowanie gruntami zostały przedstawione w Tabeli nr 4.

Tabela 4 Planowane wydatki budżetowe - gospodarka gruntami

Planowane wydatki budżetowe w 2024 r.					
dział 700 Gospodarka mieszkaniowa, Rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami					
§ 4300 Zakup usług pozostałych	§ 4430 Różne opłaty i składki	§ 4590 Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	§ 4600 Kary i odszkodowania na rzecz osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych	§ 4610 Koszty opłat sądowych i koszty ujawnienia własności Gminy Łomianki w KW	§ 660 Wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych
60 000,00 zł	1 000,00 zł	750 000,00 zł	20 000,00 zł	40 000,00 zł	3 530 005,19 zł
Planowane wydatki budżetowe w 2024 r.					
dział 710 Działalność usługowa, Rozdział 71012 Zadania z zakresu geodezji i kartografii					
§ 4300 Zakup usług pozostałych	§ 4520 Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego				
80 000,00 zł	10 000,00 zł				

Łączna wysokość zaplanowanych wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości gruntowych zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w 2024 r. wynosi 4 491 005,19 zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na:

- 1) sporządzanie wycen nieruchomości przeznaczonych do zbycia z zasobu nieruchomości oraz nieruchomości nabywanych;
- 2) umieszczanie ogłoszeń w prasie o zasięgu lokalnym jak i ogólnopolskim, dotyczących postępowań np. w sprawie podziałów nieruchomości z urzędu;
- 3) pozyskiwanie notarialnych poświadczeń dokumentów;
- 4) wypłaty odszkodowań za przejęte z mocy prawa nieruchomości, wypłacane zarówno dla osób fizycznych jak i prawnych czy innych jednostek organizacyjnych;
- 5) zakupy nieruchomości na podstawie aktu notarialnego;
- 6) opłaty dotyczące wpisów w księgach wieczystych oraz opłaty sądowe w postępowaniach administracyjnych jak i cywilnych;
- 7) usługi geodezyjne związane z pracami geodezyjnymi dotyczącymi między innymi podziałów nieruchomości z urzędu;
- 8) opłaty za dokumenty pobierane ze starostwa niezbędne np. do podpisania aktów notarialnych.

Przewiduje się zwiększenie środków finansowych w paragrafach dotyczących wypłaty odszkodowań dla osób fizycznych i prawnych o łączną kwotę około 1 000 000,00 zł.

Zakłada się, że z uwagi na zamierzenie inwestycyjne dotyczące pozyskania około 1 ha gruntu pod planowaną szkołę w Łomiankach Dolnych, kwoty dotyczące zakupów inwestycyjnych ulegną pomniejszeniu do kwoty ok. 2 000 000,00 zł. Ponadto przewiduje się że w pozostałym zakresie wydatki utrzymają się na zbliżonym poziomie.

Tabela nr 5 przedstawia planowane wydatki związane z kosztami eksploatacji, remontów oraz modernizacji i inwestycji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Koszty te zostały wykazane w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2022-2026, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach nr L/410/2021 z dnia 21 grudnia 2021r.

Tabela 5 Planowane wydatki, gospodarka mieszkaniowa

Wydatki	2024 (zł)	2025(zł)	2026(zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	385 tys.	423 tys.	423 tys.
Koszty remontów	200 tys.	100 tys.	100 tys.
Koszty modernizacji	300 tys.	100 tys.	100 tys.
Koszty inwestycyjne	-	-	-

Wydatki związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki związane są głównie z koniecznością:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa najemców – remont instalacji elektrycznych, gazowych,
- 2) zapobiegania degradacji zasobu – roboty dekarские, instalacyjne,
- 3) obniżenia kosztów eksploatacji – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w ramach termomodernizacji budynków,
- 4) poprawy estetyki – malowanie elewacji, naprawa elementów małej architektury, remonty lub naprawa elementów otoczenia budynku.

Są to priorytetowe zadania. Na lata 2024- 2026 zaplanowano termomodernizację (m.in. wymianę źródła ciepła, wymianę stolarki okiennej, ocieplenia budynku, wymianę pokrycia dachu) budynku przy ul. Pionierów 36. W pozostałych latach planu nie przewiduje się remontów poza bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

3.3 Wpływy osiąmane z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Gmina Łomianki była właścicielem 18 działek o łącznej powierzchni 3,6087 ha, które to zostały oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym oraz prawnym. Wszystkie z 18 działek położone są na terenie Miasta Łomianki. Są to nieruchomości, które w skutek przyjęcia ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 904, ze zm.), nie przekształciły się z dniem 1 stycznia 2019 r. w prawo własności. Nieruchomości te, z uwagi na sposób ich użytkowania, między innymi jako drogi dojazdowe w osiedlach mieszkaniowych lub pod usługi, w przyszłości, nie podlegają przekształceniu na podstawie wyżej przywołanej ustawy. Dodatkowo, nie przewiduje się oddawania kolejnych nieruchomości z zasobu nieruchomości Gminy Łomianki w użytkowanie wieczyste.

W trakcie trwania planu nie przewiduje się dokonania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Na terenie Gminy Łomianki aktualizacje nastąpiły w latach 2020-2022. W 2024 r. dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wyniosą 229 506,33 zł (brutto). Z uwagi, że przed Sądem Cywilnym toczą się trzy postępowania w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w przypadku rozstrzygnięcia sporu przez sąd w trakcie obowiązywania planu, w przypadku utrzymania aktualizacji, dochody ulegną zmianie.

Gmina Łomianki nie posiada w swoim zasobie nieruchomości oddanych w trwałe zarząd. W okresie planu przewiduje się podjęcie działań zmierzających do ustanawiania trwałego zarządu na nieruchomościach wchodzących w skład zasobu.

4. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu zadań, które zostały wskazane w art. 23 ust.1 ugn:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnianiu wyceny nieruchomości;
- 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności;
- 5) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 6) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 7) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych, 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 lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie;
- 8) składaniu wniosków o zakładanie ksiąg wieczystych dla nieruchomości.

Program zagospodarowania nieruchomości obejmuje jedynie wycinek gospodarki nieruchomości w zakresie planu udostępniania i nabywania nieruchomości oraz dokonywania czynności inwestycyjnych na nieruchomościach. Jest to jedynie dokument o charakterze kierunkowym, a nie inwestycyjnym. Uwzględnia on potrzeby społeczności lokalnej.

Gmina Łomianki gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz na podstawie uchwały nr XL/465/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łomianki, która to określa zasady dotyczące nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, zasady ich zbywania, a także zasady obciążania nieruchomości znajdujących się w gminnym zasobie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz zasady dotyczące ich wynajmowania, wydzierżawienia i użyczenia, a także Uchwały Rady Miejskiej w Łomiankach L/410/2021 z dnia 21 grudnia 2021 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2022-2026.

W latach 2024 – 2026 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- 1) nabywanie nieruchomości do zasobu na podstawie umów cywilno-prawnych – zakłada się sukcesywne podpisywanie aktów notarialnych. Ich ilość w danym roku planu uzależniona będzie od przeznaczonych w budżecie środków na ten cel oraz wyników przeprowadzanych negocjacji. Zakłada się w szczególności nabywanie gruntów pod drogi publiczne.
- 2) regulacja nieruchomości pod drogi publiczne na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną oraz przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych – w okresie planu zakłada się sukcesywne składanie wniosków do Wojewody Mazowieckiego o potwierdzenie prawa własności do działek zajętych pod drogi w dniu 31 grudnia 1998 r. oraz o wydawanie decyzji przez ten organ potwierdzających przejście z mocy prawa własności mienia ogólnonarodowego na rzecz Gminy Łomianki.
- 3) nieodpłatne pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa – w okresie planu przewiduje się pozyskanie do zasobu nieruchomości gminnych 2 działek pod inwestycje celu publicznego związanego z zaopatrzeniem mieszkańców w wodę. Ilość pozyskanych działek uzależniona będzie o wydanych zgód przez Wojewodę Mazowieckiego.
- 4) składanie wniosków o wszczęcie postępowań w celu wywłaszczenia nieruchomości – w okresie planu przewiduje się uzyskanie tytułu prawnego na podstawie procedury wywłaszczeniowej dla 17 działek ewidencyjnych, ponadto w miarę potrzeb zakłada

się składanie kolejnych wniosków do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego w sprawie wszczęcia procedury na kolejne działki.

- 5) wykonywanie podziałów z urzędu, dotyczących wydzielenia działek pod drogi publiczne oraz tereny parków i zieleńców – w okresie planu przewiduje się zlecenia opracowań geodezyjnych na co najmniej 8 ulic oraz tereny wzdłuż Strugi Dziekanowskiej.
- 6) wykonywanie wycen nieruchomości należących do Gminy Łomianki – w szczególności zakłada się wykonywanie wycen nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
- 7) wynajmowanie, wydzierżawianie, użyczenie nieruchomości z zasobu nieruchomości gminy – w okresie planu przewiduje się kontynuację aktualnie zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia. Dopuszcza się podpisywanie kolejnych umów, jednakże jest to uzależnione od chęci zawarcia takiej umowy przez osoby trzecie.
- 8) przeprowadzanie kontroli wynajmowanych, wydzierżawianych, użyczanych nieruchomości z zasobu nieruchomości Gminy Łomianki - w okresie planu przewiduje się wykonanie trzech kontroli, po jednej w każdym roku planu. Kontroli podlegać będzie zbadanie zgodności wykorzystywania nieruchomości na cele określone w umowach oraz sprawdzenie sposobu zabezpieczenia nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem.
- 9) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności - w okresie planu przewiduje się naliczanie należności z tytułu najmu, dzierżawy, oddania nieruchomości w użytkowanie, a także należności z tytułu tymczasowego zajęcia nieruchomości w celu budowy infrastruktury technicznej. W przypadku nieterminowych płatności przez podmioty, którym udostępniane są nieruchomości z zasobu będą podejmowane postępowania windykacyjne.
- 10) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie.
- 11) podejmowanie czynności dotyczących wyjścia ze współwłasności w trybie postępowania sądowego lub administracyjnego – wywłaszczenie pozostałych udziałów w gruncie przeznaczonym na cele publiczne np. drogi.
- 12) składanie wniosków o zakładanie ksiąg wieczystych dla nieruchomości stanowiących własność lub współwłasności Gminy Łomianki – w okresie planu zakłada się sukcesywne zakładanie ksiąg wieczystych dla nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność gminy. Zakłada się, że rocznie będzie składanych około 50 wniosków.

- 13) składanie wniosków o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w oparciu o art. 10 Ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.
- 14) opracowywanie wykazów synchronizacyjnych i zmian danych ewidencyjnych w celu wyeliminowania gruntów podwójnie hipotekowanych.
- 15) opracowywanie dokumentacji i aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków.
- 16) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości – ewidencjonowanie nieruchomości polegać będzie na prowadzeniu rejestru w postaci stworzonej aplikacji, która zawiera informacje wynikające z ewidencji gruntów i budynków.
- 17) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem – przewiduje się wykonanie ogrodzeń na nieruchomościach przeznaczonych w planach miejscowych na inne cele niż drogowe aby zabezpieczyć je przed osobami trzecimi, które mogłyby zdewastować własność gminy. Ogrodzenia planuje się wykonać w latach 2025 i 2026.
- 18) wykonywanie prac remontowych w budynkach komunalnych zgodnie z założeniami zawartymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki.
- 19) wynajmowanie lokali oraz windykacja należności z tytułu używania lokali, a także prowadzenie postępowań o eksmisję.