

# PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY MILANÓWEK NA LATA 2019 - 2021

Przy opracowaniu planu współdziałali z pracownikami Urzędu Miasta Milanówek eksperci Związku Miast Polskich:

Ewa Bartosik  
Ryszard Grobelny  
Michał Mieszczanin  
Jan Krzysztof Pięta CPM®  
Iwona Wierzbicka



**Fundusze Europejskie**  
Wiedza Edukacja Rozwój



ZWIĄZEK  
MIAST  
POLSKICH

**Unia Europejska**  
Europejski Fundusz Społeczny



Projekt: *Partnerstwo na rzecz podnoszenia jakości i efektywności usług administracyjnych w miastach w zakresie podatków i opłat lokalnych oraz zarządzania nieruchomościami*

## **Spis treści**

1. Informacje o zasobie nieruchomości Gminy Milanówek według stanu na dzień 31.10.2018 roku. ....	3
2. Horyzont planu. ....	4
3. Ogólne założenia przyjęte w planie. ....	4
4. Podział nieruchomości gminy na grupy uzależnione od ich funkcjonalnego przeznaczenia. ....	4
5. Prognozy: .....	9
5.1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz poziomu wydatków związanych z udostępnianiem.....	9
5.2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu oraz poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu. ....	13
5.3. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste .....	15
5.4. Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu .....	18
6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu. ....	20

## **1. Informacje o zasobie nieruchomości Gminy Milanówek według stanu na dzień 31.10.2018 roku.**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, ze zm.), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”, 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.

Gminnym Zasobem Nieruchomości Gminy Milanówek gospodaruje Burmistrz Miasta Milanówka, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na dzień 31 października 2018 roku w zasobie Gminy Milanówek, który podlegał gospodarowaniu, znajdowało się 1330 (jeden tysiąc trzysta trzydzieści) działek gruntu o łącznej powierzchni ok. 89,4 ha (stanowiących własność lub współwłasność Gminy Milanówek oraz pozostających w użytkowaniu wieczystym na rzecz Gminy Milanówek) oraz 15 działek gruntu, które w części pozostawały oddane w użytkowanie wieczyste osobom trzecim, a jednocześnie w części stanowiły własność Gminy Milanówek (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi). Wśród działek stanowiących własność lub współwłasność Gminy Milanówek oraz pozostających w użytkowaniu wieczystym na rzecz Gminy Milanówek, liczebnie aż 81% nieruchomości stanowiło grunty pod drogami publicznymi i wewnętrznymi lub grunty wydzielone pod te drogi, co powierzchniowo odpowiadało 46,9 % wszystkich nieruchomości. W skład Gminnego Zasobu Nieruchomości wchodziły 3 działki Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym na rzecz Gminy Milanówek, o łącznej powierzchni ok. 0,7 ha. Ze względu na podział terytorialny wartym odnotowania jest fakt, iż w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości wchodziło również 13 działek położonych na terenie Gminy Grodzisk Mazowiecki oraz Gminy Brwinów, których łączna powierzchnia wynosiła ok. 0,3 ha – działki te zlokalizowane były albo bezpośrednio przy granicy Miasta Milanówka lub też w niewielkiej odległości od Milanówka. Wśród nieruchomości wchodzących w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości pozostawało 20 działek gruntu stanowiących współwłasność Gminy Milanówek, w tym 5 działek pod drogami publicznymi i wewnętrznymi lub działek wydzielonych pod te drogi.

Ponadto na dzień 31 października 2018 roku Gmina Milanówek, w użytkowaniu wieczystym osób trzecich pozostawały w całości 22 działki gruntu o łącznej powierzchni ok. 1,6 ha oraz w części w użytkowaniu wieczystym 15 działek o powierzchni ok. 3,5 ha.

## **2. Horyzont planu.**

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Wobec powyższego niniejszy dokument obejmować będzie lata 2019-2021.

Z uwagi na wielkość i specyfikę zasobu nieruchomości Gminy Milanówek określanie kierunków gospodarowania nieruchomościami w odniesieniu do większości nieruchomości będzie miało jednak wymiar ogólny. Sens wykonywania planu dotyczy zasadniczo ustalenia kierunku zagospodarowania lub ustalenia polityki działania wobec nieruchomości, które aktualnie nie są zagospodarowane w sposób docelowy lub których zagospodarowanie wymaga zmian. Natomiast określony plan przeważnie będzie miał charakter kierunkowy bez wskazania konkretnego roku w którym podjęte zostaną działania, przy założeniu wykonania planu w całości w perspektywie trzech lat. Na potrzeby szacowania wydatków związanych z udostępnieniem i nabywaniem nieruchomości do zasobu przyjęto, co prawda co do niektórych grup, założenia podejmowania określonych działań w konkretnych latach (2019, 2020, 2021), niemniej mają one wyłącznie charakter pomocniczy.

## **3. Ogólne założenia przyjęte w planie.**

Niniejszy dokument oparty został o stan danych o nieruchomościach Gminy Milanówek na dzień 31.10.2018 r., jednak ze względu na datę podjęcia dokumentu niektóre założenia mogą być oparte o stan informacji z okresu późniejszego.

Założenia dotyczące udostępniania i nabywania nieruchomości do zasobu zostały zaplanowane względem potrzeb Gminy Milanówek, nie zaś aktualnych możliwości finansowych i organizacyjnych. Przyjęte zostało założenie nadrzędności konieczności osiągnięcia celu nad środkami, które winny w ramach upływu czasu być odpowiednio dostosowane. Przyjęto iż plan musi odpowiadać na dostrzeżone obszary problemowe i nie może być sztucznie zawężany, gdyż w przeciwnym przypadku mogą występować problemy generujące wtórnie uwagę i środki po stronie Gminy. Można zatem założyć, iż plan w pewien sposób jako bardzo ambitny w niektórych obszarach, może być bardzo trudny do wykonania.

Dla wprowadzenia czytelności planu przyjmuje się, iż pojęcie „nieruchomości” rozumiane będzie jako działka gruntu (zabudowana lub niezabudowana), niezależnie od podziału prawnego wynikającego z księgi wieczystej lub jako lokal osobno zarządzany.

## **4. Podział nieruchomości gminy na grupy uzależnione od ich funkcjonalnego przeznaczenia.**

Ze względu na potrzeby planistyczne zasób nieruchomości Gminy Milanówek został podzielony na cztery podstawowe grupy funkcjonalne: A, B, C, D oraz podstawowe podgrupy A1, A2, A3, A4, C1, C2. Zakres nieruchomości został

rozszerzony również o nieruchomości niewchodzące w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości, a których ujęcie w planie ma szczególne znaczenie z punktu widzenia gospodarowania nieruchomościami, wchodzącymi w skład szerszego pojęcia – mienia gminy. Ponadto zakres klasyfikacji rozszerzony został o podgrupy dodatkowe wynikające z kombinacji podgrup podstawowych, co odpowiada sposobowi ich zagospodarowania lub udostępnienia z zasobu. Lista podgrup dodatkowych ma charakter nieograniczony, co oznacza możliwość tworzenia dowolnych kombinacji – na potrzeby planu, w dalszej części tekstu umieszczono wyłącznie takie, które występują według stanu na dzień 31 października 2018 r.

W przypadku, gdy dana nieruchomość funkcjonalnie wykorzystywana jest w sposób kwalifikujący ją w częściach (fizycznie) do więcej niż jednej grupy lub podgrupy podstawowej, klasyfikacja stanowi grupę łączoną, której składowe wymieniane są w kolejności odpowiadającej albo wielkości powierzchni działki przypadającej na daną grupę lub podgrupę, albo odpowiadającej istotności danej grupy lub podgrupy z punktu widzenia możliwości wykorzystania całej działki.

**Grupa A** (podstawowa) obejmuje wszystkie nieruchomości, których Gmina Milanówek jest właścicielem i którymi gospodaruje w pełni sama oraz takie, które zostały oddane do gospodarowania jednostkom organizacyjnym Gminy Milanówek, w tym nieruchomości oddane w trwały zarząd (w całości lub w części). Grupa ta obejmuje zarówno nieruchomości niezabudowane jak i zabudowane. W ramach tej grupy wydzielono następujące podgrupy uwzględniające charakter nieruchomości wchodzących w ich skład i możliwy sposób dysponowania nimi przez Burmistrza Miasta Milanówka:

**Podgrupa A1** (podstawowa) – „Nieruchomości służące realizacji celów publicznych” – wszystkie nieruchomości będące w dyspozycji Gminy Milanówek, które w chwili tworzenia planu są wykorzystywane do realizacji szeroko rozumianych zadań publicznych. W grupie tej znajdują się nieruchomości zajęte pod drogi, nieruchomości oddane w trwały zarząd (na przykład na potrzeby placówek przedszkolnych, szkół, sportu i rekreacji, placówek służby zdrowia itp.), ale także nieruchomości na których urządzone są parki, skwery, zieleńce, czy inne formy zieleni urządzonej. Grupa ta zawiera także nieruchomości zabudowane wykorzystywane na siedziby Urzędu Miasta Milanówka lub jednostek organizacyjnych. Grupa ta, biorąc pod uwagę, że zawiera m.in. nieruchomości zajęte pod drogi, jest stosunkowo liczna. Z punktu tworzenia Planu Wykorzystania Zasobu, szczególnie w aspekcie ekonomicznym, jej znaczenie jest jednak niewielkie. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 1070 (tysiąc siedemdziesiąt) działek gruntu o łącznej powierzchni ok. 50,5 ha.

**Podgrupa A1/A4** (dodatkowa) – wszystkie nieruchomości, które w części wykorzystywane są do realizacji szeroko rozumianych zadań publicznych oraz w stosunku do których w części w chwili sporządzania planu nie istniały wstępne zamiary na ich zagospodarowanie w horyzoncie czasowym

przewidzianym planem. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 1 (jedną) działkę gruntu o powierzchni 0,6687 ha.

**Podgrupa A1/C1** (dodatkowa) – wszystkie nieruchomości wykorzystywane do realizacji szeroko rozumianych zadań publicznych, które w części zostały udostępnione z zasobu np. na zasadzie dzierżawy, najmu, użyczenia, których termin zakończenia umowy nie upływa w okresie planu. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 4 (cztery) działki gruntu o łącznej powierzchni 0,6680 ha.

**Podgrupa A1/C2** (dodatkowa) – wszystkie nieruchomości wykorzystywane do realizacji szeroko rozumianych zadań publicznych, które w części zostały udostępnione z zasobu np. na zasadzie dzierżawy, najmu, użyczenia, których termin zakończenia umowy upływa w okresie planu lub planowane jest wypowiedzenie umowy zawartej na czas nieoznaczony. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 1 (jedną) działkę gruntu o powierzchni 0,2001 ha.

**Podgrupa A2** (podstawowa) tzw. „zasób mieszkaniowy” - wszystkie nieruchomości będące w dyspozycji Gminy Milanówek, które w chwili sporządzania planu były przeznaczone do realizacji szeroko rozumianych celów mieszkaniowych - pod gminne zasoby lokalowe. Grupa ta **nie obejmuje** gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 21 (dwadzieścia jeden) działek gruntu o łącznej powierzchni 4,3077 ha.

**Podgrupa A3** (podstawowa) – wszystkie nieruchomości będące w pełnej dyspozycji Gminy Milanówek, co do których w chwili sporządzania planu istniały wstępne zamiary na ich zagospodarowanie w horyzoncie czasowym przewidzianym planem, w tym na zbycie, oddanie w dzierżawę lub przeniesienie do którejś z pozostałych grup (podgrup) funkcjonalnych. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 94 (dziewięćdziesiąt cztery) działki gruntu o łącznej powierzchni 3,5603 ha.

**Podgrupa A4** (podstawowa) – wszystkie nieruchomości będące w pełnej dyspozycji Gminy Milanówek, co do których w chwili sporządzania planu nie istniały wstępne zamiary na ich zagospodarowanie w horyzoncie czasowym przewidzianym planem. Grupę tę należy traktować jako zasób nieruchomości stanowiących potencjał do wykorzystania w przyszłości. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 124 (sto dwadzieścia cztery) działki gruntu o łącznej powierzchni ok .17,4 ha.

**Podgrupa A4/C1** (dodatkowa) – wszystkie nieruchomości będące w pełnej dyspozycji Gminy Milanówek, co do których w chwili sporządzania planu nie istniały wstępne zamiary na ich zagospodarowanie w horyzoncie czasowym przewidzianym planem, które w części zostały udostępnione z zasobu np.

na zasadzie dzierżawy, najmu, użyczenia, których termin zakończenia umowy nie upływa w okresie planu. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 1 (jedną) działkę gruntu o powierzchni 0,0404 ha.

**Grupa B** (podstawowa) – tereny będące własnością Gminy Milanówek dla których ustanowiono, na rzecz osób fizycznych lub prawnych, prawo użytkowania wieczystego. Według stanu na 31 października 2018 roku grupa ta obejmowała 22 (dwadzieścia dwie) działki gruntu, o łącznej powierzchni 1,6253 ha, dla których prawo użytkowania wieczystego ustanowiono w całości. Działki te, według stanu zasobu na dzień 31 października 2018 roku **NIE WCHODZĄ** w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości Miasta Milanówek.

**Podgrupa B/A2** (dodatkowa) – nieruchomości w których oprócz ustanowionego prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób fizycznych lub prawnych, przysługuje Gminie Milanówek własność lokali mieszkalnych, wchodzących w skład „zasobu mieszkaniowego” - nieruchomości, których część w chwili sporządzania planu była przeznaczona do realizacji szeroko rozumianych celów mieszkaniowych. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 15 (piętnaście) działek gruntu o łącznej powierzchni 3,5267 ha.

**Grupa C** (podstawowa) - wszystkie nieruchomości które stanowią własność Gminy Milanówek lub pozostają w użytkowaniu wieczystym przez Gminę Milanówek, ale których dysponowanie ograniczone jest poprzez udostępnienie ich z zasobu np. na podstawie umowy dzierżawy, najmu, użyczenia, użytkowania. W ramach tej grupy wydzielono następujące podgrupy:

**Podgrupa C1** (podstawowa) – nieruchomości, które zostały oddane np. w dzierżawę, najem, użyczenie lub użytkowanie na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony, których termin zakończenia umowy nie upływa w okresie planu. Przyjmuje się na potrzeby niniejszego planu, że nieruchomości w tej podgrupie wyłączone są z rozdysponowywania przez Gminę Milanówek w okresie planu. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 8 (osiem) działek gruntu o łącznej powierzchni 4,1101 ha.

**Podgrupa C2** (podstawowa) – nieruchomości, które zostały oddane np. w dzierżawę, najem, użyczenie lub użytkowanie na czas oznaczony, których termin zakończenia umowy upływa w okresie planu lub planowane jest wypowiedzenie umowy zawartej na czas nieoznaczony. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 2 (dwie) działki gruntu o łącznej powierzchni 0,2167 ha.

**Podgrupa C2/A1/A4** (dodatkowa) – nieruchomości, które w części zostały udostępnione z zasobu np. poprzez ich użyczenie oraz dzierżawę, ale także w części wykorzystywane są na realizację celów publicznych oraz w części w chwili sporządzania planu nie istniały wstępne zamiary na ich

zagospodarowanie w horyzoncie czasowym przewidzianym planem. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 1 (jedną) działkę gruntu o powierzchni 7,0142 ha.

**Grupa D** (podstawowa) - wszystkie nieruchomości będące własnością osób trzecich (tym Skarbu Państwa) z których Gmina Milanówek ma prawo korzystać na podstawie zawartych umów, w tym w wyniku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na gruntach Skarbu Państwa na rzecz Gminy Milanówek. W ramach tej grupy wydzielono następujące podgrupy:

**Podgrupa D1/A1** (podstawowa) – nieruchomości, dla których Gmina Milanówek dysponuje prawem użytkowania wieczystego, a które wykorzystywane są do realizacji szeroko rozumianych celów publicznych. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 1 (jedną) działkę gruntu o powierzchni 0,2197 ha.

**Podgrupa D1/A1/C1** (dodatkowa) – nieruchomości, dla których Gmina Milanówek dysponuje prawem użytkowania wieczystego, a które w części są wykorzystywane do realizacji szeroko rozumianych zadań publicznych oraz w części zostały udostępnione w formie np. dzierżawy, najmu, użyczenia podmiotowi trzeciemu. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 1 (jedną) działkę gruntu o powierzchni 0,3247 ha.

**Podgrupa D1/C1** (dodatkowa) – nieruchomości, dla których Gmina Milanówek dysponuje prawem użytkowania wieczystego, a które to nieruchomości zostały udostępnione z zasobu w formie np. dzierżawy, najmu, użyczenia podmiotowi trzeciemu. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 1 (jedną) działkę gruntu o powierzchni 0,1547 ha.

**Podgrupa D2** (podstawowa) – nieruchomości osób trzecich, z których Gmina Milanówek korzysta na podstawie różnych tytułów prawnych (np. użyczenie, dzierżawa, najem). Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 3 (trzy) działki gruntu oraz 1 (jeden) lokal. Nieruchomości te **NIE WCHODZĄ** w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Milanówek.

**Podgrupa D3** (podstawowa) – nieruchomości leżące na terenie Miasta Milanówek, które znajdują się w samoistnym posiadaniu Gminy Milanówek. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 59 (pięćdziesiąt dziewięć) działek gruntu o łącznej powierzchni ok. 6,8 ha. Nieruchomości te **NIE WCHODZĄ** w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Milanówek.

**Podgrupa D4** (podstawowa) – nieruchomości położone na obszarze Miasta Milanówek, co do których, na podstawie przepisów powołanych wyżej, Gmina Milanówek ma roszczenie o ich nieodpłatne nabycie w całości lub części. W przypadku niniejszego planu grupa ta obejmuje nieruchomości kwalifikujące się



do nabycia na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.) tj. takie dla których nie przeprowadzono postępowania administracyjnego przed Wojewodą Mazowieckim, w celu potwierdzenia w drodze decyzji administracyjnej prawa własności, umożliwiającego Gminie Milanówek założenie księgi wieczystej. Należy zaznaczyć, że szczegółowe ustalenia dotyczące zajęcia nieruchomości pod drogi gminne dokonywane są w indywidualnych postępowaniach dowodowych, a Podgrupa D4 zawiera zestawienie działek kwalifikujących się w całości lub w części (w tym części udziału w prawie) do przeprowadzenia postępowania przed Wojewodą. Według stanu na 31 października 2018 roku do grupy przypisano 1126 (tysiąc sto dwadzieścia sześć) działek gruntu o łącznej powierzchni ok. 49,2 ha<sup>1</sup>. Na datę 31 października 2018 r. działki te **NIE WCHODZĄ** w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Milanówek.

Przeprowadzony podział nieruchomości Gminy Milanówek na grupy (podgrupy), uzależnione od ich funkcjonalnego przeznaczenia, pozwolił na spojrzenie na zasób nieruchomości gminy w sposób uwzględniający różne ich atrybuty. Przeprowadzony przegląd majątku w postaci nieruchomości i wprowadzenie zaproponowanej wyżej klasyfikacji strategicznej umożliwia również okresową analizę stanu zasobu nieruchomości, łatwe uaktualnianie informacji o tym zasobie oraz płynne zmiany przyporządkowania określonych nieruchomości do poszczególnych grup (podgrup), również w okresie objętym planem.

## 5. Prognozy:

### 5.1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz poziomu wydatków związanych z udostępnianiem

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

- a) sprzedaż nieruchomości gruntowych;
- b) sprzedaż nieruchomości lokalowych;
- c) zamianę nieruchomości;
- d) wydzierżawienie nieruchomości w całości lub w części;
- e) ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach Gminy Milanówek;
- f) udzielanie zgód na realizację infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych w formie umów;
- g) oddawanie nieruchomości w trwałe zarząd.

---

<sup>1</sup> Informacja o powierzchni nie uwzględnia części działek, które kwalifikują się do przejęcia w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.)

Wskazuje się ww. formy podstaw udostępnienia nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie planu – zastrzega się iż mogą wystąpić inne nieplanowane sposoby udostępnienia, zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Należy zaznaczyć, iż szacowanie przypadków udostępniania nieruchomości jest w dużej mierze zależne od potrzeb zewnętrznych, wynikających ze zgłoszeń kierowanych do Burmistrza Miasta Milanówka. Wobec powyższego prognozy w tym zakresie należy podzielić na trzy kategorie:

1. możliwe do oszacowania w związku z planami Gminy Milanówek;
2. możliwe do oszacowania na podstawie doświadczeń z lat wcześniejszych, wynikających z gospodarki nieruchomościami;
3. możliwe do oszacowania na podstawie przewidywanych zdarzeń zewnętrznych.

W tabelach poniżej zaprezentowano prognozy dotyczące udostępniania nieruchomości z zasobu, osobno dla każdego z rodzajów przedstawionych wyżej form wraz z podaniem szacunkowej wielkości wydatków związanych z danym rodzajem udostępnienia.

Przy określaniu poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości uwzględniono szacunek w zakresie: kosztów operatów szacunkowych, kosztów ogłoszeń i publikacji prasowych, kosztów uzyskania dokumentów z ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków, kosztów dokumentacji zgromadzonej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, kosztów usług geodezyjnych, kosztów notarialnych, kosztów wieczystoksięgowych, kosztów ekspertyz architektoniczno-budowlanych. Szacunek oparty został o założenie przyporządkowania kosztów jednostkowych charakterystycznych dla danego trybu nabycia nieruchomości, bez wnikania w indywidualne charakterystyki nieruchomości.

Z uwagi na przyjętą strategię rozwiązywania problemów tzw. bezumownego korzystania z nieruchomości w zakresie spraw związanych ze sprzedażą nieruchomości gruntowych oraz dzierżawą nieruchomości, przyjęto dwa rodzaje założeń:

1. uwzględniające tylko przypadki planowane przez Gminę Milanówek
2. uwzględniające łącznie przypadki planowane przez Gminę Milanówek oraz przewidujące, iż w podejmowanych w latach 2019-2021 przypadkach redukcji spraw o bezumowne korzystanie z nieruchomości dojdzie do sprzedaży nieruchomości lub dzierżawy nieruchomości.

Na potrzeby prognoz przyjęto wstępny kierunek rozwiązania spraw z zakresu bezumownego korzystania z nieruchomości (sprzedaż/dzierżawa), z zastrzeżeniem iż podejmowanie działań przez Burmistrza Miasta Milanówka będzie zależne od indywidualnych uwarunkowań danej sprawy. Ponadto w części spraw w interesie publicznym może okazać się konieczność wydania nieruchomości na rzecz Gminy

Milanówek, w związku z czym nie dojdzie w takich przypadkach ani do sprzedaży nieruchomości, ani do jej dzierżawy.

Ponadto nie jest możliwe podanie powierzchni gruntów udostępnianych, w ramach trybów w których prognoza została oparta o szacunek z lat wcześniejszych (np. ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach Gminy Milanówek, udzielanie zgód na realizację infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych w formie umów).

Prognozy w zakresie sprzedaży lokali oparto o aktualnie złożone wnioski lub rozpoczęte procedury.

Szersze omówienie poszczególnych zagadnień znajduje się w punkcie 9 tj. Programie zagospodarowania nieruchomości z zasobu.

Tabela 1 Prognoza dotycząca sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2019-2021

		Rok		
		2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	Bez uwzględnienia spraw bezumownego korzystania z nieruchomości	1	0	0
Powierzchnia [ha]		0,0042	0,0000	0,0000
Prognoza wydatków [zł]		850	0	0
Liczba przypadków [szt.]	Z uwzględnieniem spraw bezumownego korzystania z nieruchomości	5	14	22
Powierzchnia [ha]		0,2300	0,2185	0,2643
Prognoza wydatków [zł]		4250	11900	18700

Tabela 2 Prognoza dotycząca sprzedaży nieruchomości lokalowych oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	0	7	0
Prognoza wydatków [zł]	0	16300	0

Tabela 3 Prognoza dotycząca zamiany nieruchomości oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	0	0	38
Powierzchnia [ha]	0,0000	0,0000	0,9599
Prognoza wydatków [zł]	0	0	14820

Tabela 4 Prognoza dotycząca dzierżawy nieruchomości oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2019-2021

		Rok		
		2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	Bez uwzględnienia spraw bezumownego korzystania z nieruchomości	0	0	4
Prognozowana powierzchnia do dzierżawy [ha]		0,0000	0,0000	0,5754
Prognoza wydatków [zł]		0	0	1600
Liczba przypadków [szt.]	Z uwzględnieniem spraw bezumownego korzystania z nieruchomości	2	0	4
Prognozowana powierzchnia do dzierżawy [ha]		0,0520	0,0000	0,5754
Prognoza wydatków [zł]		200	0	1600

Tabela 5 Prognoza dotycząca ustanawiania służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach Gminy Milanówek oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	15	15	15
Prognoza wydatków [zł]	5250	5250	5250

Tabela 6 Prognoza dotycząca udzielania zgód na realizację infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych na podstawie umów oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	20	20	20
Prognoza wydatków [zł]	0	0	0

Tabela 7 Prognoza dotycząca oddawania nieruchomości w trwały zarząd oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	1	1	0
Powierzchnia [ha]	0,1973	0,0308	0
Prognoza wydatków [zł]	1230	1230	0

## **5.2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu oraz poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2019 – 2021 planowane jest poprzez:

- a) przeprowadzanie procedur mających na celu potwierdzenie nabycia nieruchomości pod drogami na mocy art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, ze zm.);
- b) komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa;
- c) nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204);
- d) zakup nieruchomości, w tym zakup części nieruchomości wydzielonych pod drogi publiczne zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- e) zamianę nieruchomości;
- f) wywłaszczenie nieruchomości, w tym wywłaszczenie na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474).

Wskazuje się ww. formy podstaw nabycia nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie planu – zastrzega się iż mogą wystąpić inne nieplanowane podstawy jak choćby wynikające z nabywania przez Gminę Milanówek spadków po osobach fizycznych.

W tabelach poniżej zaprezentowano prognozy dotyczące przewidywanej powierzchni nabywanych nieruchomości, osobno dla każdego z rodzajów przedstawionych wyżej podpunktów wraz z podaniem szacunkowej wielkości wydatków związanych z danym rodzajem nabycia nieruchomości do zasobu Gminy Milanówek. Nie wykonuje się prognoz związanych z nabywaniem gruntów na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z faktem iż nie jest możliwe zaplanowanie tego typu spraw, gdyż wynikają one wyłącznie z wniosków osób trzecich (brak trendu). Nie wykonuje się również prognoz związanych z nabywaniem nieruchomości na zasadzie zamiany, gdyż nie jest możliwe precyzyjne wskazanie nieruchomości które byłyby przedmiotem zamiany przez drugą ze stron.

Prognoza nabywania nieruchomości pod drogi oparta została o założenie zakupu nieruchomości, bez szacunku dla wywłaszczenia nieruchomości jako alternatywy w określonych przypadkach.

Przy określaniu poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości uwzględniono szacunek w zakresie: kosztów nabycia nieruchomości, kosztów operatów szacunkowych, kosztów ogłoszeń i publikacji prasowych, kosztów uzyskania dokumentów z ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków, kosztów dokumentacji zgromadzonej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,

kosztów usług geodezyjnych, kosztów notarialnych, kosztów wieczystoksięgowych, kosztów ekspertyz architektoniczno-budowlanych. W szacunku kosztów nie uwzględniono kosztów ujawniania przez Gminę Milanówek praw do nieruchomości w księgach wieczystych, z wyjątkiem sytuacji w których koszt ten jest bezpośrednio wymagany do czynności nabycia (np. akt notarialny). Szacunek oparty został o założenie przyporządkowania kosztów jednostkowych charakterystycznych dla danego trybu nabycia nieruchomości, bez wnikania w indywidualne charakterystyki nieruchomości.

W przypadku prognozowania kosztów nabywania gruntów pod drogi przyjęto sztuczną stawkę 100 zł/m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem iż faktyczna kwota wydatków wynikać będzie z indywidualnych ocen przypadków.

Szersze omówienie poszczególnych zagadnień znajduje się w punkcie 9 tj. Programie zagospodarowania nieruchomości z zasobu.

Tabela 8 Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, ze zm.) oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	105	176	201
Powierzchnia [ha]	3,7743	5,8253	8,9891
Prognoza wydatków [zł]	112700	195080	310230

\*w danych powierzchni nie uwzględniono powierzchni działek zakwalifikowanych do nabycia w części

Tabela 9 Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości na podstawie komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	19	12	5
Powierzchnia [ha]	1,1286	0,7095	0,1080
Prognoza wydatków [zł]	3640	2640	1100

Tabela 10 Prognoza dotycząca zakupu nieruchomości („nie drogowych”) oraz poziomu wydatków z tym związanego w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	0	0	0
Powierzchnia [ha]	0,0000	0,0000	0,0000
Prognoza wydatków [zł]	0	0	0

Tabela 11 Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości pod drogi publiczne oraz wewnętrzne oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Liczba przypadków [szt.]	17	19	26
Powierzchnia [ha]	0,3176	0,2682	0,2744
Prognoza wydatków [zł]	121600	323490	346060

### **5.3. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste**

Na dzień 31 października 2018 r. Gmina Milanówek udostępniała na rzecz osób fizycznych lub prawnych w trybie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste 22 nieruchomości w całości oraz 15 nieruchomości w części - część oznacza iż Gminie Milanówek przysługuje własność części lokali w budynku wraz z udziałem w gruncie.

Z punktu widzenia prognozy w zakresie użytkowania wieczystego na lata 2019-2021, należy wskazać na istotne zmiany w tym obszarze, wynikające z wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716, ze zm.).

Zgodnie z przytoczoną podstawą prawną z dniem 1.01.2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie użytkowania wieczystego nastąpiło co prawda z mocy prawa, niemniej podstawą ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków (niejako potwierdzenie faktu przekształcenia) jest zaświadczenie, wydawane w przypadku nieruchomości Gminy Milanówek przez Burmistrza Miasta Milanówka.

Informacja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, z perspektywy prognoz w zakresie użytkowania wieczystego na lata 2019-2021, ma kluczowe znaczenie. W przypadku, gdy dana nieruchomość uległa przekształceniu prawa, to od dnia 1.01.2019 r. będzie stanowiła własność prywatną (względnie współwłasność z Gminą Milanówek), a tym samym nie powinna być ujmowana w prognozach na lata 2019-2021.

Wobec braku wydania zaświadczeń, których proces wytworzenia szacuje się na cały rok 2019, co wynika z konieczności weryfikacji warunków przekształcenia określonych w ustawie (art. 1 ust. 2, art. 3 ww. ustawy), przyjęcie założeń do Planu może mieć wyłącznie charakter orientacyjny.

Mając na względzie brak planów na oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez Gminę Milanówek oraz okoliczność, iż najprawdopodobniej nie ulegną przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności 2 nieruchomości (dz. nr ew. 91 obr. 06-07 przy ul. Polnej, zabudowana garażami; dz. nr ew. 58/6 obr. 06-19 przy ul. Królewskiej, grunt niezabudowany), należy się spodziewać w perspektywie lat 2019-2021 znacznego spadku przychodów z tytułu użytkowania wieczystego.

Tabela 12 Prognoza dochodów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2019-2021

	Rok						
	Okres miniony (poglądowo)				Okres prognozy		
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prognoza poziomu wpływów [zł]	96400	77200	78800	67400	5200	5200	5200

\*wartości zaokrąglono do pełnych 100 zł

Odnosząc się do kwestii aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami), należy wskazać iż jest zasadnym aby podjąć działania weryfikacyjne w tym zakresie, z uwagi na okoliczność iż w okresie trzech lat wstecz tego typu działania nie były podejmowane (warunek ustawowy). Zlecenie biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wyceny zmiany wartości nieruchomości, będzie miało również charakter porządkowy - czytelnie wyznaczy okres od którego zadaniem samorządu będzie prowadzenie spraw w zakresie użytkowania wieczystego wyłącznie na gruntach niezabudowanych na cele mieszkaniowe.

Tabela 13 Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Plany aktualizacji opłat	Brak aktualizacji	Aktualizacja wartości nieruchomości dla: dz. 91 obr. 06-07 dz. 58/6 obr. 06-19	Brak aktualizacji

Niezależnie od powyższego zasadnym jest przedstawienie uwarunkowań dotyczących przychodów Gminy Milanówek z tytułu opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716, ze zm.). Ubytek w zakresie dochodów z użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe zastąpiony będzie tzw. „opłatą przekształceniową” przez 20 lat (od daty 1.01.2019 r.), której wysokość odpowiadać będzie opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jaka przypadłaby na dzień 1.01.2019 r. Ponadto ustawodawca wprowadził możliwość dokonania wpłaty za okres 20 lat w sposób jednorazowy, a także dopuścił możliwość stosowania przez jednostki samorządu terytorialnego bonifikat.



Adekwatnie do powyższego Rada Miasta Milanówka podjęła w dniu 28.11.2018 r. Uchwałę Nr 16/II/18 w sprawie wyrażenia zgody na zastosowanie bonifikat w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, określenia stawek procentowych oraz zasad ich ustalania, zmienioną następnie Uchwałą Nr 30/IV/19 Rady Miasta Milanówka z dnia 21 stycznia 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 16/II/18 Rady Miasta Milanówka z dnia 28 listopada 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na zastosowanie bonifikat w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, określenia stawek procentowych oraz zasad ich ustalania. Zgodnie z treścią uchwały osobom które zdecydują się uiścić „opłatę przekształceniową” jednorazowo w 2019 r., 2020 r., 2021 r., 2022 r., 2023 r., 2024 r. przysługuje bonifikata w wysokości kolejno 60%, 50%, 40%, 30%, 20%, 10%. O woli wniesienia opłaty decyduje były użytkownik wieczysty.

Oczywiście nie jest możliwe do przewidzenia przez Burmistrza Miasta Milanówka, czy i kiedy skierowane zostaną wnioski o płatność opłaty jednorazowej. Niemniej jest bardzo prawdopodobnym, iż większość byłych użytkowników wieczystych, będzie chciała skorzystać z bonifikaty w związku z realną i wymierną korzyścią finansową. Można zatem przyjąć, iż poziom dochodów w tym zakresie w skrajnych wariantach wahał się będzie pomiędzy dotychczasowym poziomem wpływów jak za opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (z wyłączeniem nieruchomości niezabudowanych na cele mieszkaniowe), a poziomem dochodów wynikającym z jednorazowej płatności „opłaty przekształceniowej” w 2019 r. przez wszystkich byłych użytkowników wieczystych, przy skorzystaniu z 60% bonifikaty. Oczywistym jest, iż szansa na realizację powyższych scenariuszy jest znikoma w związku z czym na potrzeby planu przyjmuje się także „wariant przewidywany” przez Burmistrza Miasta Milanówka.

Tabela 14 Prognoza dochodów z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716, ze zm.) w latach 2019-2021

	Rok		
	Okres prognozy		
	2019	2020	2021
Prognoza poziomu wpływów [zł] przy założeniu braku opłat jednorazowych oraz udzielonych bonifikat w latach 2019-2021	62200	62200	62200
Prognoza poziomu wpływów [zł] przy założeniu uiszczenia opłat jednorazowych i skorzystaniu z 60% bonifikaty przez wszystkich byłych użytkowników wieczystych w 2019 r.	497600	0	0
Prognoza poziomu wpływów [zł] przy założeniu uiszczenia opłat jednorazowych i skorzystaniu z 60% bonifikaty przez 80% byłych użytkowników wieczystych w 2019 r. oraz 5% bonifikaty w latach 2020 i 2021	410500	38900	39800

\*wartości zaokrąglono do pełnych 100 zł

#### **5.4. Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu**

Na dzień 31 października 2018 r. Gmina Milanówek udostępniła w trybie oddania nieruchomości w trwały zarząd 5 nieruchomości stanowiących jej własność:

1. Dz. nr ew. 11 obr. 06-13 – ul. Królewska 69, trwały zarząd na czas nieoznaczony, na rzecz Zespołu Szkół Gminnych Nr 1;
2. Dz. nr ew. 53 obr. 05-18 – ul. Literacka 20, trwały zarząd na czas nieoznaczony, na rzecz Szkoły Podstawowej Nr 2;
3. Dz. nr ew. 30 obr. 05-21 (część nieruchomości) – ul. Żabie Oczko 3, trwały zarząd na czas nieoznaczony, na rzecz Zespołu Szkół Gminnych nr 3;
4. Dz. nr ew. 161/2 obr. 06-04 – ul. Zbigniewa Herberta 43, trwały zarząd na czas nieoznaczony, na rzecz Przedszkola Nr 1;
5. Dz. nr ew. 43 obr. 05-13 – ul. Podgórna 49, trwały zarząd na czas oznaczony (do dnia 31.08.2019 r.

Wszystkie decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu na ww. nieruchomościach zwolnione są z opłaty z tytułu trwałego zarządu.

W latach 2019-2021 planuje się oddanie w trwały zarząd następujących nieruchomości:

1. Dz. nr ew. 43 obr. 05-13 - ul. Podgórznej 49, zmiana decyzji w zakresie docelowego oddania nieruchomości na czas nieoznaczony, na cele funkcjonowania przedszkola publicznego;
2. Dz. nr ew. 1/7 obr. 06-03 – ul. Warszawska 32, ustanowienie trwałego zarządu na rzecz siedziby Straży Miejskiej w Milanówku, uregulowanie stanu istniejącego.

Zgodnie z art. 83 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość zostaje oddana w trwały zarząd (wysokość stawek od 0,1% do 1% wartości nieruchomości). Z kolei zgodnie z art. 84 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami istnieje możliwość udzielenia bonifikaty na określone cele na które nieruchomość została oddana w trwały zarząd. Ponadto zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2203) m.in. placówki wychowania przedszkolnego oraz szkoły zwolnione są m.in. z opłat z tytułu trwałego zarządu.

Biorąc pod uwagę ww. uregulowania planuje się przy ustanawianiu trwałego zarządu uwzględnienie bonifikaty przy udostępnieniu nieruchomości na cele siedziby budynku Straży Miejskiej w Milanówku przy ul. Warszawskiej 32. Zarówno decyzję w zakresie udzielenia bonifikaty, jak również decyzję w sprawie wysokości bonifikaty podejmować będzie Rada Miasta Milanówka, niemniej na potrzeby niniejszego planu przyjmuje się założenie udzielenia bonifikaty w tym zakresie na poziomie 99%, co uzasadnione jest w ocenie Burmistrza Miasta Milanówka brakiem potrzeby obciążania jednostki gminnej opłatą finansowaną niejako z budżetu Gminy Milanówek, przy

jednoczesnym braku możliwości odstąpienia od naliczenia opłaty, co wynika z przepisów prawa.

Przechodząc zatem do oszacowania wpływów z opłat z trwałego zarządu w stosunku do zabudowanej nieruchomości dz. nr ew. 1/7 obr. 06-03 przy ul. Warszawskiej 32, posłużono się dostępnymi danymi określającymi wartość nieruchomości (Operat szacunkowy *określający wartość rynkową gruntu działki ew. nr 1/7 z obrębu nr 06-03 położonej przy ul. Warszawskiej 32 w Milanówku* oraz Opinia szacunkowa *określająca wartość odtworzeniową budynku na działce ew. nr 1/7 z obrębu nr 06-03 położonej przy ul. Warszawskiej 32 w Milanówku*, opracowane dnia 26.10.2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Barbarę Mazur). Według wyceny z 2012 r. wartość nieruchomości wynosiła 505.000 zł, co przy uwzględnieniu stawki rocznej opłaty z tytułu trwałego zarządu na poziomie 0,3 % wartości nieruchomości oraz uwzględnieniu bonifikaty w wysokości 99%, daje opłatę symboliczną w wysokości 15 zł.

Tabela 15 Prognoza dochodów z opłat z tytułu trwałego zarządu w latach 2019-2021

	Rok						
	Okres miniony (poglądowo)				Okres prognozy		
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prognoza poziomu wpływów [zł]	0	0	0	0	0	15	15

Odnosząc się do kwestii aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu (art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami), należy wskazać brak zasadności tego typu działań w prognozowanym okresie 2019-2021. Powyższe wynika z faktu, iż nieruchomości aktualnie udostępnione w trybie trwałego zarządu zwolnione są z opłat rocznych, natomiast nieruchomość planowana do oddania ustanowiona będzie miała aktualną opłatę, wynikającą z nowego, aktualnego operatu szacunkowego, który planowany jest do zlecenia na potrzeby procedury ustanowienia prawa.

Tabela 16 Prognoza aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w latach 2019-2021

	Rok		
	2019	2020	2021
Plany aktualizacji opłat	Brak aktualizacji	Brak aktualizacji	Brak aktualizacji

## 6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gospodarka nieruchomościami w jednostce samorządu terytorialnego co do zasady winna być zgodna z art. 25 ust. 2, w związku z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami i winna obejmować:

1. ewidencjonowanie nieruchomości
2. wycenę nieruchomości
3. zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
4. naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności
5. współpracę ze Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego
6. zbywanie oraz nabywanie nieruchomości
7. wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości
8. podejmowanie 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 nieruchomości przez zasiedzenie
9. składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej
10. sporządzanie planów wykorzystania zasobu
11. przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości
12. wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Program zagospodarowania nieruchomości obejmuje zatem wycinek gospodarki nieruchomościami w zakresie planu udostępniania i nabywania nieruchomości oraz dokonywania czynności inwestycyjnych na nieruchomościach. Nie jest to natomiast plan inwestycyjny, ale dokument wyłącznie o charakterze kierunkowym.

Niezależnie od horyzontu niniejszego dokumentu przyjmuje się następujące priorytety Gminy Milanówek w zakresie nieruchomości, z uwzględnieniem kolejności odpowiadającej grupom spraw:

1. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716, ze zm.)
2. regulacja nieruchomości pod drogami publicznymi na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.)
3. komunalizacja nieruchomości Skarbu Państwa pod drogami publicznymi
4. nabycie gruntów pod byłą drogą powiatową nr 1522W stanowiącą część ul. Piłsudskiego, część ul. Warszawskiej oraz ul. Podwiejską w Milanówku

5. uregulowanie spraw związanych z tzw. „bezumownym korzystaniem z nieruchomości”
6. ujawnienie praw Gminy Milanówek do nieruchomości w księgach wieczystych
7. stworzenie Milanowskiego Centrum Kultury
8. wyzbycie się na rzecz Powiatu Grodzkiego nieruchomości znajdujących się pod drogami publicznymi kategorii drogi powiatowej
9. wydzielenie i nabycie gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
10. utrzymanie dzierżaw i wynikających z nich dochodów przynajmniej na dotychczasowym poziomie
11. komunalizacja wybranych „nie drogowych” nieruchomości Skarbu Państwa
12. brak sprzedaży lokali mieszkalnych, z wyłączeniem lokali w budynkach we wspólnotach mieszkaniowych
13. wejście we współposiadanie nieruchomości przy ul. Inżynierskiej 4B, której Gmina Milanówek jest współwłaścicielem w udziale 1/2 w prawie własności
14. oddanie w trwałą zarząd nieruchomości przy ul. Warszawskiej 32 na rzecz Straży Miejskiej w Milanówku

Przyjmuje się, iż w okresie 2019-2021 działania Gminy Milanówek winny w miarę możliwości organizacyjnych i finansowych wpisywać się w wymienione wyżej grupy spraw.

Przewiduje się, iż w okresie planu udostępnianie nieruchomości z zasobu następować będzie zgodnie z zasadami określonymi w:

- a) Zarządzeniu Nr 115/VII/2016 Burmistrza Miasta Milanówka z dnia 4 lipca 2016 r. w sprawie *ustalenia stawek czynszu za dzierżawę oraz najem wybranych nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz gminnych pawilonów przeznaczonych na działalność gospodarczą, a także zasad ustalania wysokości wynagrodzenia za obciążanie nieruchomości gminnych służebnością,*
- b) Zarządzeniu Nr 18/VII/2018 Burmistrza Miasta Milanówka z dnia 6 lutego 2018 r. w sprawie *zasad udostępniania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości lub będących we władaniu przez Gminę Milanówek*
- c) Zarządzeniu Nr 19/VII/2018 Burmistrza Miasta Milanówka z dnia 6 lutego 2018 r. w sprawie *określenia zasad zajmowania pasa dróg wewnętrznych, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości lub będących we władaniu przez Gminę Milanówek – dotyczy przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych.*

Uzupełniająco przewiduje się w okresie planu podjęcie zarządzenia określającego stawki odpłatności z tytułu obciążania nieruchomości służebnościami gruntowymi i służebnościami przesyłu, którego celem będzie uproszczenie i skrócenie czasu procedury. Nie planuje się w okresie planu przygotowywania projektu uchwały o zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich

wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym), co oznaczać będzie utrzymanie dotychczasowej praktyki udzielania indywidualnych zgód Rady Miasta Milanówka w tym zakresie.

### Podział funkcjonalny

Przeprowadzony podział nieruchomości Gminy Milanówek na grupy, uwzględniające ich przeznaczenie funkcjonalne, ma przede wszystkim na celu wsparcie w podejmowaniu decyzji co do przyszłego przeznaczenia konkretnych nieruchomości w przyszłości. Zbiorcze zestawienie poszczególnych grup, co do których Gmina Milanówek może podejmować decyzje zawiera poniższa tabela. W tabeli tej świadomie umieszczono Grupę B – nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste osobom trzecim, mimo, że nie jest ona wprost traktowana jako zasób nieruchomości gminy, gdyż elementem planu są prognozy dotyczące wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Tabela 17 Podział nieruchomości Gminy Milanówek na grupy funkcjonalne

	Liczba działek	Powierzchnia [ha]
Grupa A1 (A1, A1/A4, A1/C1, A1/C2)	1076	52,0030
Grupa A2	21	4,3077
Grupa A3	94	3,5603
Grupa A4 (A4/C1)	125	17,4695
Grupa B (B, B/A2)	37	5,1520
Grupa C (C1, C2, C2/A1/A4)	11	11,3410
Grupa D (D1/A1, D1/A1/C1, D1/C1, D2)	6	0,6991
Suma	1366	93,8335

Przyjęty podział funkcjonalny pozwala na zasadzie negatywnej selekcji skupić się tych nieruchomościach, którymi Gmina Milanówek może realnie gospodarować.

Nieruchomości przypisane do Grupy A1 najprawdopodobniej w przyszłości będą pełnić identyczne funkcje jak w chwili sporządzania planu, za wyjątkiem gruntów pod drogami wytypowanych do ewentualnej zamiany na rzecz podmiotów publicznych właściwych względem kategorii drogi publicznej. Około 96,5 % działek z Grupy A1 stanowi drogi, w związku z czym najprawdopodobniej nigdy nie zmieni sposobu ich wykorzystania. Pozostałe działki gruntu są związane z obiektami użyteczności publicznej (budynki urzędów, szkoły, obiekty sportowe, miejsca lokalizacji kubaturowej infrastruktury technicznej, tereny zielone). Nieruchomości przyporządkowane do Grupy A1 nie powinny być przedmiotem obrotu, w sporadycznych przypadkach mogą być przedmiotem dzierżawy lub wynajmu.

Analiza sytuacji w Mieszkaniowym Zasobie Gminy (Grupy: A2, B/A2) wskazuje na ograniczony zasób nieruchomości, w tym nieruchomości w pełni zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Kluczową względem Planu Wykorzystania Zasobu jest Grupa A3. Grupa ta zasadniczo obejmuje nieruchomości wytypowane do prowadzenia spraw w zakresie wyjścia z tzw. „bezumownego korzystania” z nieruchomości oraz ewentualnej zamiany gruntów pod drogami na rzecz podmiotów publicznych właściwych względem kategorii drogi publicznej. Generalnie sprawy w tym zakresie będą miały charakter porządkowy. Dopełnieniem będą przypadki planów zagospodarowania nieruchomości przez Gminę Milanówek w celu włączenia ich do Grupy A1 służącej ogólnym celom publicznym – wśród kluczowych nieruchomości w tym zakresie należy wymienić nieruchomość przy ul. Wylot 6 z planem adaptacji na mieszkania komunalne, nieruchomość przy ul. Warszawskiej 18A z planem adaptacji na żłobek publiczny oraz nieruchomość przy ul. Sportowej 7 z planem ponownego otwarcia basenu miejskiego. Jedna nieruchomość wytypowana jest do sprzedaży - grunt o pow. ok. 40 m<sup>2</sup> przy ul. Spacerowej, będący już wcześniej przedmiotem przetargu.

Przeгляд nieruchomości zakwalifikowanych do Grupy A4 wskazuje na:

- a) nieruchomości trudne do zagospodarowania ze względu na ich specyfikę np. nieruchomość przy ul. Spacerowej 20 (willa Waleria), nieruchomość przy ul. Brwinowskiej 2 (wille Turczynek)
- b) większe niezabudowane nieruchomości z potencjałem np. działki 128/6, 128/7, 128/8, 128/9, 128/11 obr. 06-01 przy ul. Warszawskiej, działki 34, 35, 36, 38 obr. 06-06 przy ul. Długiej, działki 54/6, 54/9 obr. 06-19 przy ul. Staszica, działka 68 obr. 06-19 przy ul. Królewskiej, działka 43/2 obr. 06-13 przy ul. Marszałkowskiej, które winny być przedmiotem szerszej dyskusji w najbliższym czasie pod kątem kierunku zagospodarowania
- c) tereny leśne np. dz. nr ew. 5/2 obr. 07-01, dz. nr ew. 19/2 obr. 05-13
- d) nieruchomości trudne do zagospodarowania ze względu na współwłasność np. dz. nr ew. 13 obr. 07-05 przy ul. Ptasiej, dz. nr ew. 69/4 obr. 05-05 przy ul. Barwej
- e) nieruchomości trudne do zagospodarowania ze względu na parametry, uwarunkowania lub otoczenie np. dz. nr ew. 58/5 obr. 06-19 przy ul. Królewskiej, dz. nr ew. 39/4 obr. 05-09 przy ul. Przyszłości, dz. nr ew. 36/9 obr. 07-06 przy ul. Bogny Sokorskiej, grupa działek 50/2, 50/3 obr. 06-07 oraz 39/7, 39/9 obr. 06-10 przy ul. Rososzańskiej, dz. nr ew. 1 obr. 07-05 przy ul. Kazimierzowskiej
- f) nieruchomości w tzw. „bezumownym korzystaniu z nieruchomości” które nie zostały wytypowane do podjęcia działań w perspektywie lat 2019-2021 ze względu na obszerność zadań wynikających z planu – najliczniejsza grupa która winna być przedmiotem kolejnej perspektywy planu wykorzystania zasobu

Powierzchnia około 75% działek w Grupie A4 jest mniejsza od 300 m<sup>2</sup>, co świadczy i grupa ta zawiera przede wszystkim grunty rozdrobnione o mniejszej wartości gospodarczej dla Gminy Milanówek, czy też potencjału w ujęciu rynkowym. Jako że większość dotknięta jest problemem bezumownego korzystania z nieruchomości, należy planować iż zasób Grupy A4 winien się radykalnie zmniejszyć po podjęciu

planowych działań względem problemu (sprzedaż, dzierżawa, wydanie nieruchomości). Na potrzeby planu przyjęto, że nieruchomości w pełnej dyspozycji Gminy Milanówek (Grupy A3, A4) to nieruchomości nieudostępnione z zasobu na zasadach np. umowy lub decyzji (Grupy C), w związku z czym nieruchomości w tzw. „bezumownym korzystaniu” przyporządkowano do Grup A3 i A4 mimo, iż faktycznie nieruchomości te nie są w użytkowaniu przez gminę. Grupa ta może także stanowić realne źródło wpływów do budżetu.

Kolejną grupą o potencjale dochodowym jest bardzo nieliczna Grupa C. W zakresie odpłatnych form udostępnienia, w okresie planu, zasób ten koncentruje się wokół istniejących umów dzierżawy z perspektywą na ich kontynuację.

### **Komentarz do wybranych form udostępniania i nabywania nieruchomości:**

#### **Sprzedaż nieruchomości**

Analiza stanu majątku wskazuje wyraźnie na fakt, iż Gmina Milanówek nie posiada nadwyżek nieruchomości, a wręcz występują braki w zakresie jej własnych potrzeb (np. mieszkalnictwo komunalne). Zatem w okresie 2019-2021 sprzedaż nieruchomości obejmować będzie wyłącznie przypadki tych nieruchomości, których uwarunkowania wskazywać będą na ich zbędność po stronie Gminy Milanówek, rozumianą brakiem możliwości samodzielnego wykorzystania.

Aktualna polityka mieszkaniowa określona jest dokumentem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milanówek na lata 2016-2020” przyjętym Uchwałą Nr 112/XV/15 Rady Miasta Milanówka z dnia 22 grudnia 2015 r. Jednym z założeń dokumentu w sferze stanu zasobu jest brak przewidywania w latach 2016-2020 sprzedaży mieszkań, z uwagi na konieczność zapewnienia właściwego zaplecza lokalowego. Zgodnie z aktualnymi doświadczeniami należy jednak przyjąć, iż w okresie 2019-2021 polityka mieszkaniowa winna ulec zmianie i być nastawiona na wychodzenie Gminy Milanówek ze wspólnot mieszkaniowych, z uwagi na ponoszone ciężary organizacyjne i finansowe, z jednoczesnym założeniem skupienia się na zarządzaniu własnym zasobem lokalowym. Oznacza to, iż dopuszczalną należy uznać sytuację sprzedaży lokali w nieruchomościach w których Gmina Milanówek jest członkiem wspólnoty, a w szczególności gdy nie posiada większości „głosu” i/lub gdy wspólnota zarządzana jest przez podmiot trzeci. Sytuacja taka obejmuje następujące nieruchomości:

- a) Długa 23 – 2 lokale
- b) Osiedle „Berliny” – 17 lokali (zarządca – firma zewnętrzna)
- c) Inżynierska 13/15 – 4 lokale (zarządca – firma zewnętrzna)
- d) Krakowska 11 – 2 lokale
- e) Na Skraju 1 – 1 lokal
- f) Okólna 2A – 3 lokale
- g) Okólna 3 – 4 lokale (zarządca – firma zewnętrzna)
- h) Okólna 3A – 1 lokal
- i) Okólna 4 – 3 lokale



- j) Piłsudskiego 7 bl. II – 1 lokal
- k) Piłsudskiego 33 – 20 lokali (zarządca – firma zewnętrzna)
- l) Warszawska 28 – 1 lokal
- m) Zachodnia 18 bl. I – 4 lokale (zarządca – firma zewnętrzna)

Mając na uwadze powyższe przyjmuje się plan sprzedaży lokali na aktualnym poziomie złożonych wniosków lub rozpoczętych procedur, z zastrzeżeniem iż nie przesądza to w żadnym stopniu o dokonaniu samej czynności sprzedaży. Zatem w latach 2019-2021 sprzedażą mogą być objęte lokale położone w następujących nieruchomościach: Dembowskiej 1 (1 lokal), Inżynierska 13/15 (1 lokal), ul. Okólna 3 (2 lokale), Okólna 3A (1 lokal), Okólna 4 (1 lokal), Piłsudskiego 33 (1 lokal).

Dyskusja na poziomie Gminy Milanówek na temat ww. założenia odbywać się będzie przy okazji aktualizacji lub podejmowania nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub też przy okazji decyzji (zgód) Rady Miasta Milanówka w wyżej wymienionych, indywidualnych przypadkach.

### **Dzierżawa nieruchomości**

Analiza zasobu i przychodów Gminy Milanówek wskazuje na zasadność utrzymania stanu nieruchomości dzierżawionych na dotychczasowym poziomie.

### **Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi i służebnościami przesyłu**

Kwestia służebności zależna jest bezpośrednio od otoczenia zewnętrznego i wynika w większości przypadków z wniosków składanych do Gminy Milanówek przez podmioty zewnętrzne. Sprawy rozstrzygane są indywidualnie i za zgodą Rady Miasta Milanówka. Należy założyć, iż w okresie planu tj. 2019-2021 liczba służebności kształtować się będzie na dotychczasowym poziomie.

### **Zamiana nieruchomości**

Przegląd nieruchomości Gminy Milanówek wskazuje również na własność działek pod drogami publicznymi kategorii drogi powiatowej oraz kategorii drogi wojewódzkiej. Zgodnie z art. 2a ust. 2 ustawy o drogach publicznych „drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy”. Mając na uwadze powyższe zasadnym jest dokonanie czynności o charakterze porządkowym w zakresie regulacji własności pomiędzy podmiotami publicznymi.

Typuje się zatem w perspektywie lat 2019-2021 ok. 40 nieruchomości, które mogłyby podlegać zamianie na rzecz Powiatu Grodzkiego z uwagi na przebieg dróg powiatowych: Dębowa, Kazimierzowska, Kościelna, Kościuszki, Kwiatowa, Nowowiejska, Piłsudskiego, Średnia. Okoliczność zamiany nieruchomości jest czynnością dwustronną, w związku z czym zależeć będzie bezpośrednio od potrzeb, możliwości, czy też woli Powiatu Grodzkiego. Po stronie nabycia nieruchomości na rzecz Gminy Milanówek nie jest możliwe określenie na etapie planu wykorzystania zasobu nieruchomości – ewentualne wskazanie tego typu działek winno wynikać z uzgodnień poczynionych pomiędzy organami, a przede wszystkim być poprzedzone

odpowiednią analizą zasobu. Niemniej jako przykład potrzeb Gminy Milanówek w tym zakresie można podać grunty pod byłą drogą powiatową nr 1522W, stanowiącą część ul. Piłsudskiego i ul. Warszawskiej oraz ul. Podwiejską, która została przejęta jako droga kategorii drogi gminnej na podstawie Uchwały Nr 335/XLVI/18 Rady Powiatu Grodziskiego z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie pozbawienia drogi kategorii drogi powiatowej (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 5959, z dnia 7.06.2018 r.) oraz Uchwały Nr 453/XLVI/18 Rady Miasta Milanówka z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie zaliczenia ulicy Warszawskiej i Podwiejskiej do kategorii dróg gminnych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 7350, z dnia 20.07.2018 r.)

### **Użyczenie nieruchomości**

Na dzień podejmowania planu Burmistrz Miasta Milanówka nie przewiduje konkretnych przypadków użyczenia nieruchomości, ponad nieruchomości obecnie udostępnione z zasobu w tej formie.

### **Trwały zarząd**

Zgodnie z art. 43, w związku z art. 4 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej. W realiach Gminy Milanówek ta forma udostępnienia nieruchomości dedykowana może być w szczególności placówkom oświatowym oraz straży miejskiej.

W roku 2015 r. kwestia nieruchomości pod publicznymi (gminnymi) szkołami podstawowymi i przedszkolami została zasadniczo uregulowana decyzjami o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd - pierwotnie na czas określony, zaś obecnie na czas nieokreślony, z wyjątkiem przedszkola przy ul. Podgórnej 49. Planem w tym zakresie jest udostępnienie nieruchomości przy ul. Podgórnej 49 na czas nieokreślony oraz dopełnienie formalności związanych z oddaniem nieruchomości w której funkcjonuje Straż Miejska tj. budynku przy ul. Warszawskiej 32. W ramach tzw. „grup wymiany doświadczeń” realizowanych podczas projektu pn. *„Partnerstwo na rzecz podnoszenia jakości i efektywności usług administracyjnych w miastach w zakresie podatków i opłat lokalnych oraz zarządzania nieruchomościami”*, ustalono że w praktyce samorządów w Polsce nie stosuje się tego typu rozwiązań w odniesieniu np. do jednostek działających analogicznie jak Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku. Mają na to wpływ względy organizacyjne i finansowe.

Mając na uwadze powyższe uznaje się iż, oddanie nieruchomości przy ul. Podgórnej 49 i ul. Warszawskiej 32 formalnie dopełniłoby regulację zagadnienia trwałego zarządu w Gminie Milanówek.

### **Bezumowne korzystanie z nieruchomości**

Wyzwanie na najbliższe lata stanowić będzie także uporządkowanie kwestii tzw. „bezumownego korzystania z nieruchomości”. Przegląd nieruchomości Gminy Milanówek wskazuje na konieczność podjęcia działań mających na celu zweryfikowanie i ewentualne usunięcie tego typu sytuacji. Z informacji dostępnych Burmistrzowi Miasta Milanówka obecnie w bezumownym korzystaniu z nieruchomości

może przebywać w całości lub części ok. 120 działek Gminy Milanówek<sup>2</sup>, przy czym do stwierdzenia czy okoliczność bezumownego korzystania z nieruchomości zachodzi w rzeczywistości, niezbędne jest ustalenie stanu prawnego i faktycznego poszczególnych działek indywidualnie. Należy odnotować również, iż pojęcie bezumownego korzystania z nieruchomości nie jest pojęciem oczywistym w przypadku części nieruchomości np. ogólnodostępnych.

Omawiane działki są zróżnicowane pod względem wielkości. Większość z ww. działek nie stanowi klasycznych „nieruchomości budowlanych”, których powierzchnia, kształt, dostęp do drogi publicznej, przeznaczenie i inne uwarunkowania umożliwiałyby samodzielne zagospodarowanie. Zdecydowana większość z ww. nieruchomości stanowi tereny, które pozostają zależne użytkowo od przyległych, prywatnych nieruchomości budowlanych, zapewniając im dostęp do drogi publicznej i nie stanowi realnego potencjału do wykorzystania w celu realizacji zadań publicznych.

Ogólnie wytypowana liczba nieruchomości w tzw. „bezumownym korzystaniu” obejmuje działki o stosunkowo niewielkiej powierzchni<sup>3</sup> – od ok. 5 m<sup>2</sup> do ok. 800 m<sup>2</sup>, przy czym ok. 60% z nich ma powierzchnię poniżej 100 m<sup>2</sup>, a ponad 90% z nich powierzchnię poniżej 300 m<sup>2</sup>. Jak wspomniano już wcześniej, zdecydowana większość przypadków obejmuje działki gruntu wykorzystywane gospodarczo jako jedność wraz z nieruchomościami prywatnymi. Szacuje się, że problem w tym zakresie dotyczy około 100 działek gruntu o łącznej powierzchni ok. 0,9 ha<sup>4</sup>. Do istotnych nieruchomości, które należy traktować jako działki o samodzielnym potencjale zalicza się: dz. nr ew. 5 obr. 06-20 przy ul. Wysokiej 16, dz. nr ew. 7 obr. 06-20 przy ul. Wysokiej 12 oraz dz. nr ew. 64/1 obr. 06-02 przy ul. Okólnej.

W zakresie bezumownego korzystania z nieruchomości mogą być podjęte zasadniczo trzy kategorie decyzji: wezwanie do zwrotu nieruchomości, wezwanie do zawarcia umowy dzierżawy lub sprzedaż nieruchomości. Odrębną kwestią są sprawy z zakresu dochodzenia roszczeń przez Gminę Milanówek z tytułu odszkodowań za korzystanie działek z zasobu miasta przez podmioty trzecie.

W perspektywie lat 2019-2021 planuje się wykonanie pracy w stosunku do ponad 40 nieruchomości.

### **Objęcie we współposiadanie**

Gmina Milanówek jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr ew. 32/1 obr. 06-08 przy ul. Inżynierskiej 4B. Obecnie nieruchomość ta znajduje się w posiadaniu pozostałych współwłaścicieli. W związku z powyższym w celu prowadzenia gospodarki niezbędnym będzie, w perspektywie planu, wejście we współposiadanie nieruchomości w celu oceny możliwości podjęcia dalszych kierunków działania.

---

<sup>2</sup> Wyżej wymieniona statystyka nie obejmuje wydania nieruchomości wydzielonych pod drogi z art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

<sup>3</sup> Podane powierzchnie dotyczą całych działek, bez względu czy w bezumownym korzystaniu z nieruchomości znajduje się wyłącznie ich części

<sup>4</sup> Podane powierzchnie dotyczą całych działek, bez względu czy w bezumownym korzystaniu z nieruchomości znajduje się wyłącznie ich części

## **Nabywanie nieruchomości – „art. 73”**

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu, co do zasady dotyczy nieruchomości stanowiących w dacie jego podejmowania własność lub prawo użytkowania wieczystego gminy, niemniej z uwagi na przeplatające się w niniejszym dokumencie wątki dotyczące nabywania nieruchomości warto przytoczyć plany Gminy Milanówek również w tym aspekcie.

Zdecydowana większość przypadków dotyczących nabywania nieruchomości w latach 2019-2021 dotyczyć będzie dróg, w tym regulacji stanów prawnych dróg już istniejących. W związku z planowanymi działaniami inwestycyjnymi związanymi z infrastrukturą drogową Gminy Milanówek niezbędne jest podjęcie działań, które doprowadzą do uregulowania własności działek drogowych na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.). Problematyka zagadnienia obejmuje, według szacunków Urzędu, ponad 1100 działek do przejęcia w całości lub części, co stanowi drugie tyle ilościowo co obecna liczba działek będących własnością Gminy Milanówek pod drogami publicznymi i wewnętrznymi lub wydzielonych pod drogi. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń Urzędu Miasta Milanówka oraz nieformalnych tzw. „dobrych praktyk” należy stwierdzić, że prowadzenie tego typu spraw winno obejmować całe ulice lub duże odcinki ulic, nie zaś pojedyncze działki. Podejście takie uzasadnione jest kompleksowością odtwarzania historii zagospodarowania danych ulic Milanówka, ale także ekonomią wynikającą z możliwości agregowania zleceń analiz stanów prawnych i zagospodarowania nieruchomości przez geodetów. Ponadto oczywistym jest, iż uregulowanie całości odcinka drogi daje solidne podstawy do podejmowania działań inwestycyjnych przez Gminę, przy wyeliminowaniu ewentualnych problemów prawnych obejmujących indywidualne, szczegółowe przypadki działek. Jako kryteria doboru nieruchomości należy uznać zatem potrzeby inwestycyjne Gminy Milanówek oraz przypadki ulic, w których liczba działek do regulacji jest na obszarze danej ulicy tak niewielka, że przeprowadzenie procedur spowoduje, że całość gruntów na których położona jest ulica będzie miała uregulowany stan prawny.

W ocenie Burmistrza Miasta Milanówka w pierwszej kolejności należy podjąć działania z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.), w stosunku do działek, na których zlokalizowane są poniższe ulice: Brwinowska, Chopina, Dębowa, Długa, Górnolesna, Graniczna, Grodeckiego, Kochanowskiego, Krasieńskiego, Kraszewskiego, Leśny Ślad, Lipowa, Ludna, Makowa, Nadarzyńska, Naddawki, Olszowa, Orzeszkowej, Owczarska, Parkowa, Partyzantów, Pewna, Piękna, Piasta, Podgórna, Północna, Sosnowa, Spacerowa, Ślepa, Uroczą, Wąska, Wesoła, Wiatraczna, Wierzbowa, Wiśniowa, Wojska Polskiego, Zbigniewa Herberta, Żytnia. Wstępna analiza działek, które podlegać będą tym działaniom wynosi około 480. Oczywistym jest, iż samo złożenie wniosków do Wojewody Mazowieckiego nie jest tożsame z nabyciem gruntów pod drogami, w związku z czym wskazaną liczbę działek należy traktować bardziej jako pożądaną liczbę złożonych wniosków do

Wojewody, aniżeli uzyskanych podstaw nabycia. Ilość nabytych nieruchomości zależeć będzie od możliwości organizacyjnych organu wydającego decyzje i liczby odwołań składanych przez strony. Istotną okolicznością jest również to, że niniejszy plan zakłada zdecydowanie większy nacisk na regulacje nieruchomości pod drogami w stosunku do dotychczasowych działań Gminy Milanówek. Warto podkreślić, iż od roku 1999 do roku 2019 Gminie Milanówek udało się pozyskać zaledwie około 70 decyzji Wojewody Mazowieckiego potwierdzających nabycie nieruchomości pod drogami z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.). W związku z powyższym niniejszy plan należy potraktować jako ambitne wyzwanie Burmistrza na lata 2019-2021, które ma szansę się powieść wyłącznie przy założeniu zwiększenia kadr w Referacie Gospodarki Nieruchomościami oraz przy założeniu zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych na prowadzenie tego typu spraw (np. na zlecenia wykonywania dokumentacji geodezyjnej w zakresie stanu prawnego i stanu zagospodarowania nieruchomości). Założenie do planu przekraczające obecne możliwości organizacyjne Urzędu wynika wprost z potrzeby uwzględnienia szerszego interesu publicznego, polegającego na dopełnieniu ustawowych kwestii uregulowania własności gruntów pod istniejącymi drogami. Należy zauważyć, iż z każdym kolejnym rokiem procedury te będą coraz trudniejsze do przeprowadzenia, gdyż coraz odleglejsze terminowo od daty 31.12.1998 r. na który to dzień należy odtworzyć stan zagospodarowania dróg. Zgodnie z niniejszym planem zadanie to stanowi jeden z priorytetów działań Burmistrza Miasta Milanówka w zakresie nieruchomości na lata 2019-2021.

### **Nabywanie nieruchomości – komunalizacja**

Komplementarnym działaniem w zakresie regulacji stanów prawnych gruntów pod drogami są kwestie komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa. Według szacunków Urzędu Miasta Milanówka opartych o przegląd wpisów własności Skarbu Państwa w ewidencji gruntów i budynków w stosunku do działek drogowych, wynika iż komunalizacji może podlegać w całości, części lub udziale w prawie około 100 działek na terenie Milanówka, o łącznej powierzchni ponad 5 ha. Oczywistym jest, iż każdorazowo niezbędne jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości w oparciu o tytuł do nieruchomości oraz wpisy w księgach wieczystych, w związku z czym powyższe liczby należy traktować jak stan do szczegółowej weryfikacji. Analizy w tym zakresie winny być wykonywane w ramach tych samych prac, którym poddawane są poszczególne ulice lub ich odcinki na potrzeby art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.). W zakresie ustalania kolejności spraw dotyczących komunalizacji zastosowanie będą mieć te same przesłanki jak dla „art. 73”. Zatem w okresie planu należy podjąć działania mające na celu komunalizację tych działek gruntu, które położone są w obszarze ulic: Długiej, Grodeckiego, Kochanowskiego, Krasińskiego, Ludnej, Parkowej, Podgórnjej, Ślepej, Wojska Polskiego i Zbigniewa Herberta. Powyższe oznacza wszczęcie nowych postępowań, ale także kontynuację

już rozpoczętych. Wstępna analiza działek, które podlegać będą tym działaniom wynosi około 35.

Niezależnie od komunalizacji dróg Gmina Milanówek w okresie planu winna monitorować złożone wnioski do Wojewody Mazowieckiego o komunalizację działek niebędących drogami. Kwestia ta dotyczy: dz. nr ew. 122 obr. 05-18 (Skwer Starzyńskiego), dz. nr ew. 50/1 obr. 06-18 (ujęcie wody przy ul. Łąkowej) oraz dz. nr ew. 78 obr. 06-18 (teren przy ul. Łąkowej). Nie ma bowiem wątpliwości, że każde działania podjęte w celu przejęcia tych nieruchomości, szczególnie w drodze ich komunalizacji (o ile będzie to możliwe ze względów formalnych i prawnych) przysporzy majątku Gminie Milanówek, a tym samym zwiększy jej możliwości w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Szczególnie jest to istotne w zakresie Skweru Starzyńskiego, który stanowi nieruchomość reprezentacyjną w centrum Milanówka. Miejsce to pełni jednocześnie funkcję miejsca pamięci, jedyne miejskie placu, a także funkcję komunikacyjną i rekreacyjną co bez wątpienia stanowi realizację ważnych celów publicznych. Z kolei celem nabycia nieruchomości na której zlokalizowane jest ujęcie wody przy ul. Łąkowej (dz. 50/1) jest uzbrojenie jednostki samorządu terytorialnego w majątek mogący zapewnić realizację zadań własnych w zakresie zaopatrzenia w wodę.

### **Nabywanie nieruchomości pod planowane drogi**

Zadaniem Gminy Milanówek jest realizacja dróg publicznych. Rada Miasta Milanówka określa kierunki rozwoju miasta na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których projektowany jest układ drogowy, w tym nowe, planowane do urządzenia drogi. W związku z powyższym nabywanie gruntów pod drogi winno wynikać z zapisów obowiązujących planów miejscowych lub też interwencji wynikających z procedur inwestycyjnych realizowanych na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Nabywanie gruntów co do zasady winno mieć charakter umowy cywilnej, wyłączenia lub nabycia z mocy prawa (np. art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Po dokonaniu przeglądu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalono cele na okres 2019-2021 w zakresie pozyskania części gruntów z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. terenu "Zachód-2" (Uchwała Nr 252/XXII/05 Rady Miasta Milanówka z dn. 15.03.2005 r.; Dz.U.W.M. Nr 106, poz. 3020 z dn. 12.05.2005 r.);
2. "Czubińska" w Milanówku (Uchwała Nr 148/XLI/96 Rady Miasta Milanówka z dnia 30.12.1996 r. ; Dz.U.W.W. Nr 7, poz. 23 z dn. 18.02.1997 r.);
3. "Osiedla Kazimierówka" (Uchwała Nr 180/XVII/04 Rady Miasta Milanówka z dn. 26.08.2004 r.; Dz.U.W.M. Nr 268, poz. 7330 z dn. 28.10.2004 r.).

w wyniku którego wytypowany został ambitny plan podziałów nieruchomości z perspektywą nabycia. Obszarem zainteresowania gminy jest dokończenie regulacji gruntów pod drogę projektowaną od ul. Czubińskiej, projektowaną drogę w kształcie

litera „U” odchodzącej od ul. Średniej (w obrębie ulicy Średniej i Kazimierzowskiej oraz linii WKD) oraz projektowaną drogę wzdłuż granicy Miasta Milanówka z Chrzanowem Małym (od ul. Partyzantów do ul. Ledóchowskiej) oraz projektowaną drogę równoległą (od ul. Ledóchowskiej do również projektowanej drogi równoległej do ul. Świerkowej). Wykonanie planu zależne będzie od szeregu czynników, w tym przede wszystkim możliwości polubownego rozwiązywania spraw z właścicielami nieruchomości.

W zakresie nabywania gruntów w oparciu o decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych przewiduje się nabycie gruntów pod całość lub odcinki dróg: ul. Grudowskiej, ul. Iwazkiewicza, ul. Kochanowskiego, ul. Lipowej, ul. Olszowej, ul. Owczarskiej, ul. Uroczej oraz ul. Wiatracznej.

Należy wyraźnie podkreślić, iż nie jest zadaniem Gminy Milanówek nabywanie i utrzymywanie gruntów pod drogami wewnętrznymi, w tym stanowiących zwykły dojazd lub dojeżdżenie do posesji. Nabywanie nieruchomości pod drogi wewnętrzne winno być zawsze uzasadnione interesem publicznym, mierzonym zasadnością funkcjonowania takiej drogi jako drogi uzupełniającej w sposób istotny podstawowy układ komunikacyjny, wynikający z sieci dróg publicznych. Dlatego też w perspektywie planu nie przewiduje się żadnych odpłatnych nabyć gruntów pod drogi wewnętrzne. W zakresie nieodpłatnych nabyć gruntów pod drogi wewnętrzne przewiduje się nabycie dz. nr ew. 18/13 obr. 05-12 przy ul. Wojska Polskiego w celu połączenia z drogą publiczną (ul. Wojska Polskiego) działek stanowiących własność Gminy Milanówek (dz. nr ew. 17/3, 17/4, 17/5 obr. 05-12) oraz naturalnego uzupełnienia bardzo problematycznego układu drogowego terenów położonych na zachód od ul. Wojska Polskiego.

### **Nabywanie pozostałych nieruchomości**

Na dzień podejmowania planu Burmistrz Miasta Milanówka nie przewiduje zakupu nieruchomości w perspektywie lat 2019-2021.

### **Wywłaszczanie nieruchomości**

Wywłaszczanie nieruchomości na rzecz Gminy Milanówek w celu realizacji zadań publicznych przewiduje się wyłącznie jako alternatywę dla polubownego sposobu nabycia nieruchomości tj. umowy notarialnej. W okresie obowiązywania planu przewiduje się wywłaszczenia nieruchomości wyłącznie w zakresie nabywania gruntów pod drogi publiczne.

### **Użytkowanie wieczyste**

Nie przewiduje się w okresie planu żadnych form udostępnienia nieruchomości na zasadach użytkowania wieczystego.

### **Willa Waleria i Wille Turczynek**

Gmina Milanówek jest właścicielem dwóch problematycznych z punktu możliwości samodzielnego zagospodarowania nieruchomości przy ul. Spacerowej 20 (willa Waleria) i Brwinowskiej 2 (wille Turczynek). W perspektywie lat 2019-2021 podejmowane będą starania związane z zagospodarowaniem ww. obiektów, przede

wszystkim na zasadach ich udostępnienia na rzecz inwestora zewnętrznego, z dopuszczeniem ich sprzedaży lub udostępnienia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Decyzje w tym zakresie podejmowane będą wraz z Radą Miasta Milanówka.

### **Planowanie przestrzenne**

Możliwość zagospodarowania nieruchomości jest bezpośrednio zależna od uwarunkowań wynikających z planowania przestrzennego.

Rada Miasta Milanówka w dniu 26 kwietnia 2018 r. podjęła Uchwałę Nr 418/XLIV/18 w sprawie: aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uchwale stwierdzono nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie określonym w opracowaniu pn. *„analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych”*.

Mając na uwadze powyższe, wobec trwających prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planu opracowywania nowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym zmiany obowiązujących) szczególny nacisk położony powinien być na korzystne dla Gminy Milanówek przeznaczenie terenów będących jej własnością. Ponadto bardzo istotnym z punktu widzenia gospodarki nieruchomościami jest kontrolowanie ustaleń planistycznych obejmujących konieczność nabywania nowych nieruchomości w celu realizacji celów publicznych.

Dokonany w niniejszym Planie Wykorzystania Zasobu przegląd nieruchomości wskazuje na konieczność skupienia się władz Gminy Milanówek w pierwszej kolejności na nieruchomościach niezagospodarowanych, stanowiących część zasobu w Grupie A4.

Dokument nie zawiera załączników.