

Załącznik do Zarządzenia Nr 75/VIII/2023

Burmistrza Miasta Milanówka

z dnia 07.04.2023 r.



**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY MILANÓWEK
NA LATA 2023-2026**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) 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. Na podstawie art. 25 ust. 1 ww. ustawy gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat (art. 25 ust. 2a ugn), dlatego też niniejszy plan został sporządzony na lata 2023-2026.

Z uwagi na wielkość i specyfikę zasoby nieruchomości Gminy Milanówek określanie kierunków gospodarowania nieruchomościami gminnymi będzie miało wymiar ogólny. Sens wykonywania planu dotyczy zasadniczo ustalenia kierunków zagospodarowania lub ustalenia polityki działania wobec nieruchomości, które aktualnie nie są zagospodarowane w sposób docelowy lub, dla których zagospodarowanie wymaga zmian. Plan ma charakter kierunkowy tzn. wskazuje planowane działania w perspektywie trzech lat, bez wskazywania konkretnego roku, w którym zostaną one podjęte. Wykorzystanie zasobu Gminy Milanówek będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych, podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z uchwałami podjętymi przez Radę Miasta Milanówka.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe i statutowe gminy. Udostępnianie nieruchomości z zasoby Gminy Milanówek odbywać się będzie w okresie planu poprzez:

1. sprzedaż nieruchomości gruntowych;
2. sprzedaż nieruchomości lokalowych;
3. wdzierzawianie nieruchomości w całości lub w części;
4. ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach gminnych;
5. udzielanie zgód na realizację infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych w formie umów.

Powyższe formy zostały wskazane jako podstawowe formy gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przy czym mogą wystąpić również inne nieplanowane sposoby udostępniania, zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata i planowane jest poprzez:

1. prowadzenie postępowań mających na celu potwierdzenie nabycia nieruchomości pod drogami, na mocy art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną;
2. komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa;
3. nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami;
4. zakup nieruchomości wydzielonych pod drogi publiczne, zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
5. wywłaszczenie nieruchomości, w tym wywłaszczanie na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

1. Udostępnianie nieruchomości z gminnego zasobu:

Analiza stanu majątku wskazuje wyraźnie na fakt, iż Gmina Milanówek nie posiada nadwyżek nieruchomości, a wręcz występują braki w zakresie jej własnych potrzeb np. budownictwo komunalne. Należy jednak przyjąć, iż w okresie 2023-2026 polityka mieszkaniowa powinna ulec zmianie i być nastawiona na wychodzenie Gminy ze wspólnot mieszkaniowych, z uwagi na ponoszone ciężary finansowe oraz brak wpływu na zarządzanie wspólnotą ze względu na wielkość udziału we wspólnocie. Sytuacja taka obejmuje następujące nieruchomości:

- Długa 23 – 2 lokale;
- Osiedle „Berliny: - 17 lokali;
- Inżynierska 13/15 – 4 lokale;
- Krakowska 11 – 2 lokale;
- Na Skraju 1 – 1 lokal;
- Okólna 2A – 3 lokale;
- Okólna 3 – 4 lokale;
- Okólna 3A – 1 lokal;
- Okólna 4 – 3 lokale;
- Piłsudskiego 7 bl. II – 1 lokal;
- Piłsudskiego 33 – 20 lokali;
- Warszawska 28 – 1 lokal;
- Zachodnia 18 bl. I – 4 lokale

Ponadto planowana jest sprzedaż 6 nieruchomości położonych przy ul. Warszawskiej, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nieruchomości przy ul. Łąkowej i Kazimierzowskiej.

Analiza zasobów i przychodów Gminy Milanówek wskazuje na zasadność utrzymania stanu wydzierżawionych nieruchomości na dotychczasowym poziomie.

Sprzedaż nieruchomości oraz ich wydzierżawianie odbywać się będzie w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej (w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Wyłączeniu ze sprzedaży oraz dzierżawy podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Kwestia służebności zależna jest bezpośrednio od ilości wniosków składanych Burmistrza Miasta Milanówka przez podmioty zewnętrzne. Sprawy rozstrzygane są indywidualnie, za zgodą Rady Miasta Milanówka. Należy założyć, iż w okresie obowiązywania planu tj. w latach 2023-2026 liczba służebności kształtować się będzie na dotychczasowym poziomie.

Wyzwanie na najbliższe lata stanowić będzie także uporządkowanie kwestii tzw. „bezumownego korzystania z nieruchomości”. Weryfikacja nieruchomości gminnych wskazuje na konieczność podjęcia działań mających na celu usunięcie tego typu sytuacji. Z przeprowadzonej analizy wynika, iż w całości lub w części obecnie w bezumownym korzystaniu może znajdować się około 120 nieruchomości o stosunkowo niewielkiej powierzchni od około 5 m² do około 800 m², przy czym stwierdzenie czy okoliczność bezumownego korzystania zachodzi w rzeczywistości, niezbędne jest ustalenie stanu prawnego i faktycznego poszczególnych działek indywidualnie. W zakresie bezumownego korzystania z nieruchomości gminnej mogą być podjęte następujące kroki: wezwanie do zwrotu nieruchomości, wezwanie do zawarcia umowy dzierżawy lub sprzedaż nieruchomości na rzecz osoby z niej korzystającej.

W okresie obowiązywania planu nie przewiduje się udostępniania nieruchomości gminnych na zasadach użytkowania wieczystego.

2. Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości:

Zdecydowana większość przypadków dotyczących nabywania nieruchomości do gminnego zasobu dotyczyć będzie regulacji stanów prawnych dróg już istniejących. Niezbędne jest podjęcie zintensyfikowanych działań, które doprowadzą do nabycia nieruchomości stanowiących drogi w trybie art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 r. Przepisy wprowadzające

ustawy reformujące administrację publiczną. Zagadnienie to obejmuje około 1000 działek do nabycia w całości lub części. Oczywistym jest, iż samo złożenie wniosków do Wojewody Mazowieckiego nie jest tożsame z nabyciem prawa własności tych nieruchomości, a jedynie otrzymane decyzje stwierdzające nabycie przez Gminę prawa własności nieruchomości zajętych pod drogi publiczne.

Komplementarnym działaniem w zakresie regulacji stanów prawnych gruntów pod drogami są kwestie komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa. Według szacunków Urzędu Miasta Milanówka opartych o ewidencję gruntów i budynków wynika, iż komunalizacji może podlegać w całości lub w części około 100 działek. Każdorazowo niezbędne jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości w oparciu o tytuł do nieruchomości oraz wpisy w księgach wieczystych, dlatego też liczba ta jest wartością szacunkową.

Zadaniem Gminy Milanówek jest realizacja dróg publicznych zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Głównym celem jest dokończenie regulacji stanów prawnych nieruchomości przeznaczonych pod drogę w obrębie ulicy Średniej i Kazimierzowskiej oraz linii WKD w kształcie litery „U”, wynikającą z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Osiedla Kazimierówka”, przyjętego Uchwałą Nr 180/XVII/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 26.08.2004 r.

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

Należy wyraźnie podkreślić, iż zadaniem Gminy Milanówek nie jest nabywanie i utrzymywanie gruntów pod drogami wewnętrznymi, stanowiącymi zwykły dojazd lub dojeżdżenie do posesji. Nabywanie nieruchomości pod drogi wewnętrzne powinno 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 odpłatnych nabyć gruntów pod drogi wewnętrzne.