

**ZARZĄDZENIE nr 47 / 2022  
STAROSTY GRODZISKIEGO**

z dnia 14. czerwca 2022 roku

**w sprawie zmiany zarządzenia nr 10/2022 Starosty Grodziskiego z dnia 1 marca 2022 roku, w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Grodziskiego na okres 03.2022 – 03.2025**

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 23 ust. 1da i 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021, poz. 1899 ze zm.), zarządzam co następuje:

**§ 1**

Załącznik do zarządzenia nr 10 Starosty Grodziskiego z dnia 1 marca 2022 roku, w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Grodziskiego na okres 03.2022 – 03.2025, otrzymuje brzmienie załącznika do niniejszego zarządzenia.

**§ 2**

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**STAROSTA**  
  
**Marek Wieźbicki**

  
**Hanna Miszewska**  
RADCA PRAWNY  
(WA 6759)

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU  
NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA  
NA TERENIE POWIATU GRODZISKIEGO  
NA LATA 03.2022 – 03.2025**

**WPROWADZENIE**

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Grodziskiego na lata 03.2022 – 03.2025 został sporządzony na podstawie przepisów art. 23 ust. 1da ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2021, poz.1899), zwanej dalej w tekście u.o.g.n.,

Zadania określone w dokumencie realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatu Grodziskiego.

**CZĘŚĆ 1**

- 1.1 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych<sup>1</sup> wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego według stanu na dzień 31.12.2021 roku.
- 1.2 Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.
- 1.3 Prognoza dotycząca wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.
- 1.4 Prognoza zagospodarowania nieruchomości zasobu.
- 1.5 Szczegółowy program zagospodarowania nieruchomości zasobu Skarbu Państwa

**CZĘŚĆ 2**

- 2.1 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, objętych prawem użytkowania wieczystego, nieodpłatnego, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego według stanu na dzień 31.12.2021 roku.
- 2.2 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, objętych prawem odpłatnego użytkowania wieczystego, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego według stanu na dzień 31.12.2021 roku.

---

<sup>1</sup> W skład Powiatu Grodziskiego wchodzi 6 gmin. Gminy miejskie: Milanówek, Podkowa Leśna, gminy wiejskie: Baranów, Jaktorów, Żabia Wola oraz miejsko-wiejska: Grodzisk Mazowiecki. Gminy stanowią odrębne jednostki ewidencyjne z tym, że Gmina Grodzisk składa się z dwóch jednostek – osobno miasto i osobno wieś.

- 2.3 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, na których ustanowiono odpłatny i nieodpłatny trwały zarząd, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego według stanu na dzień 31.12.2021 roku.**
- 2.4 Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.**
- 2.5 Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.**

## **CZĘŚĆ 1**

Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa (podstawa art. 21 u.o.g.n.).

W skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nie wchodzi grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku - Prawo wodne (Dz.U.2021, poz.2233 ze zm.),

W myśl art. 23 ust. 1 u.o.g.n. z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami położonymi na terenie Powiatu Grodziskiego jest Starosta Grodziski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności:

- ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- zapewnia wycenę tych nieruchomości;
- zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonuje czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności;
- współpracuje z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- zbywa oraz nabywa, za zgodą Wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;
- wdzierżawia, wynajmuje i użycza nieruchomości wchodzące w skład zasobu,
- podejmują czynności w postępowaniu sądowym, 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,
- składa wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpisy w księgach wieczystych.

**1.1 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego według stanu na dzień 31.12.2021 roku**

Na dzień 31 grudnia 2021 roku w skład nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Starosta Grodziski, wchodziły nieruchomości położone na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego:

Lp.	Gmina / Miasto	Udział Skarbu Państwa	Powierzchnia w ha	Działki (ilość)
1	140501_1 Milanówek	1/1	41,7497	57
		3260/48980	0,5380	1
2	140502_1 Podkowa Leśna	1/1	0,4546	4
		60/100	13,1957	10
3	140503_2 Baranów	1/1	113,1000	332
		7/8	1,1337	5
		6/32	0,3734	1
4	140504_4 Grodzisk Mazowiecki	1/1	7,0267	87
5	140504_5 Grodzisk Mazowiecki	1/1	153,4607	178
6	140505_2 Jaktorów	1/1	106,9019	338
		1/8	0,0582	3
		9/12	0,2197	1
		26/76	0,1500	1
		19/24	0,1682	1
		19/48	0,0615	1
		13390/67860	0,2570	1
7	140506_2 Żabia Wola	1/1	183,9286	944
		1/2	0,1300	1
		4/18	7,0500	3
		3/56	5,6200	5
<b>RAZEM</b>			<b>635,5776</b>	<b>1976</b>

Łącznie w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Starosta Grodziski, wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku, znajduje się 2412 działek o łącznej powierzchni 906,7686 ha. Grunty o pow. 635,8490 ha, na które składa się 1976 działek to grunty bez ustanowionego użytkownika

wieczyste, natomiast grunty o powierzchni 270,9196 ha to grunty oddane w użytkowanie wieczyste, odpłatne oraz zwolnione z opłaty. Na tą powierzchnię składa się 436 działek.

## **1.2 Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa w głównej mierze skupia się na wykonywaniu działań zmierzających do udostępniania ich innym podmiotom, poprzez:

- zbycie, czyli przeniesienie prawa własności Skarbu Państwa w drodze cywilno-prawnej (n.p. sprzedaż, zamiana, darowizna),
- oddanie w użytkowanie wieczyste,
- ustanowienie trwałego zarządu,
- najem,
- dzierżawa,
- użyczenie,
- ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych m.in. służebności gruntowej, służebności przesyłu.

Istotną kwestią jest obowiązywanie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie gmin, na terenie których będą stosowane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz.U. 2021 poz. 1305) tzw. rozporządzenie obszarowe. Rozporządzenie stanowi, iż od dnia 31 lipca 2021 r. na obszarze wskazanym w treści Rozporządzenia, położonym m.in. na terenie gminy Baranów, obowiązują wszystkie szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego. Szczególną zasadą gospodarowania jest uprawnienie Pełnomocnika do wyrażania zgody na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, zawarcie umów dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany.

Nabywanie nieruchomości do zasobu może następować między innymi poprzez:

- zakup nieruchomości,
- zamianę nieruchomości,
- przyjęcie własności nieruchomości (darowizna),
- inne czynności prawne, np. zasiedzenie, spadkobranie
- specustawy odnoszące się w sposób szczególny do zasad przygotowywania i realizacji inwestycji
- nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 201 ze zm.)

### **1.3 Prognoza dotycząca wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Udostępnianie nieruchomości z zasobu wiąże się z ponoszeniem kosztów przygotowania nieruchomości do tych czynności. W związku z powyższym przewiduje się wydatkowanie środków na sporządzanie operatów szacunkowych, ogłoszenia prasowe, banery reklamowe, opracowania i dokumenty geodezyjne, podziały nieruchomości, opłaty sądowe i koszty notarialne.

Przewiduje się, że wydatki związane z udostępnianiem z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa, będą kształtowały się w poszczególnych latach na następującym poziomie:

L.p.	Rok budżetowy	Przewidywane wydatki (PLN)
1	2022	100 000 zł.
2	2023	W wysokości przyznanej z dotacji Wojewody
3	2024	W wysokości przyznanej z dotacji Wojewody

W przewidywanych wydatkach na 2022 r. związanych z udostępnianiem i nabywaniem nieruchomości do zasobu uwzględniono kwotę 50 000 zł przeznaczoną na nabycie nieruchomości, położonej we wsi Chylice Gmina Jaktorów. W czasie opracowania niniejszego dokumentu nie są zaplanowane inne transakcje związane z nabywaniem nieruchomości.

W przypadkach nabycia przez Starostę Grodzkiego na rzecz Skarbu Państwa, np. w drodze darowizny, Skarb Państwa zobowiązany będzie do pokrycia kosztów notarialnych i sądowych, w których wysokość uzależniona będzie od wartości przedmiotu darowizny określonej w operacie szacunkowym.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz nabywaniem, uzależnione są od wysokości dotacji udzielonych przez Wojewodę Mazowieckiego, w kolejnych latach budżetowych.

### **1.4 Prognoza zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

Opracowany plan zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa na okres 03.2022 – 03.2025 nakreśla główne kierunki działania Starosty Grodzkiego w tym zakresie. W odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, o sposobie i formie ich zagospodarowania, zapadają indywidualne rozstrzygnięcia Starosty Grodzkiego.

W związku z powyższym, działki będące w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, a nieujęte w szczegółowym programie zagospodarowania nieruchomości przedstawionym w poniższych tabelach, mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub do zagospodarowania w innej formie w zależności od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców oraz złożonych wniosków. Z uwagi na fakt, że w dacie sporządzenia dokumentu, nie można przewidzieć ile wpłynie nowych wniosków dotyczących udostępnienia nieruchomości zasobu, które nie zostały ujęte w szczegółowym programie, przewiduje się



możliwość jego aktualizacji. Podkreślenia wymaga również, że realizacja programu w dużej mierze uzależniona jest od faktycznej wysokości dotacji udzielanych przez Wojewodę Mazowieckiego w kolejnych latach budżetowych.

Uwzględniając powyższe, opracowany, szczegółowy program zagospodarowania nieruchomości zasobu Skarbu Państwa dotyczy wyłącznie tych nieruchomości, które nie są jeszcze zagospodarowane w zamierzony sposób lub co, do których planowana jest zmiana sposobu zagospodarowania z uwzględnieniem rozporządzenia obszarowego.

Szereg nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa stanowią np. rowy, nieużytki, określone w miejscowych planach, jako rekreacyjno-wypoczynkowe, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak również działki zajęte pod drogi wewnętrzne – w odniesieniu do nich trudno ustalić sposób zagospodarowania, jeżeli nie wpłyną indywidualne wnioski osób zainteresowanych ich udostępnieniem. W związku z powyższym nie zostały one uwzględnione w tabeli zawierającej program zagospodarowania nieruchomości.

W ramach programu zagospodarowania nieruchomości zasobu przewiduje się w szczególności czynności zmierzające do:

- zbywania, dzierżawy, najmu, użyczenia, zamiany nieruchomości na wniosek osób zainteresowanych,
- ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych m.in. służebności gruntowej, służebności przesyłu,
- zbycia lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców,
- zbycia tych nieruchomości, których utrzymanie w zasobie jest związane z generowaniem kosztów z budżetu Skarbu Państwa,
- znoszenia współwłasności np. poprzez zbywanie udziałów Skarbu Państwa na rzecz pozostałych współwłaścicieli,
- podejmowania działań zmierzających do uregulowania stanu korzystania z nieruchomości.

## **1.5 Szczegółowy program zagospodarowania nieruchomości zasobu Skarbu Państwa**

- Załącznik 1 Grunty Skarbu Państwa bez ustanowionego prawa użytkowania wieczystego
- Załącznik 2 Grunty Skarbu Państwa z ustanowionym użytkowaniem wieczystym

## **CZEŚĆ 2**

### **2.1 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, objętych prawem użytkowania wieczystego, nieodpłatnego, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodzkiego według stanu na dzień 31.12.2021 roku.**

Lp	Miasto / Gmina	Powierzchnia (ha)	Działki (ilość)
1	140501_1 Milanówek	22,0250 ha	28
2	140502_1 Podkowa Leśna	6,6416 ha	6
3	140503_2 Baranów	10,2933 ha	5
4	140504_4 Grodzisk Mazowiecki miasto	37,2602 ha	62
5	140504_5 Grodzisk Mazowiecki gmina	14,66 ha	19
6	140505_2 Jaktorów	61,3876 ha	113
7	140506_2 Żabia Wola	16,5053 ha	11
	<b>Razem:</b>	<b>168,7730 ha</b>	<b>244</b>

**2.2 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, objętych prawem odpłatnego użytkowania wieczystego, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego według stanu na dzień 31.12.2021 roku.**

Lp	Miasto / Gmina	Powierzchnia (ha)	Działki (ilość)
1	140501_1 Milanówek	28,7164 ha	70
2	140502_1 Podkowa Leśna	0,1275 ha	2
3	140503_2 Baranów	0,0900 ha	1
4	140504_4 Grodzisk Mazowiecki miasto	41,9251 ha	97
5	140504_5 Grodzisk Mazowiecki gmina	10,2854 ha	8
6	140505_2 Jaktorów	1,7422 ha	6
7	140506_2 Żabia Wola	19,26 ha	8
	<b>Razem:</b>	<b>102,1466 ha</b>	<b>192</b>

Szczegółowy wykaz działek stanowią załączniki do niniejszego planu wykorzystania zasobu.

- Załącznik 2

**2.3 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, na których ustanowiono odpłatny i nieodpłatny trwały zarząd, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego według stanu na dzień 31.12.2021 roku.**

Lp	Miasto / Gmina	Powierzchnia (ha)
1	140501_1 Milanówek	1,1278 ha
2	140502_1 Podkowa Leśna	0,1961 ha
3	140503_2 Baranów	79,2297 ha
4	140504_4 Grodzisk Mazowiecki miasto	3,3306 ha
5	140504_5 Grodzisk Mazowiecki gmina	148,2614 ha
6	140505_2 Jaktorów	8,1826 ha
7	140506_2 Żabia Wola	153,5886 ha
	<b>Razem:</b>	<b>393,9168 ha</b>



**2.4 Prognoza dotycząca wpływów osiąganych z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.**

Lp	Tytuł przychodów	Wysokość przychodów (prognoza) w PLN w kolejnych latach			
		2022	2023	2024	2025
1	Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa	1 965 498,79	1 965 498,79	1 965 498,79	1 965 498,79
2	Opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa	20 022,00	20 022,00	20 022,00	20 022,00
<b>Razem:</b>		<b>1 985 520,79</b>	<b>1 985 520,79</b>	<b>1 985 520,79</b>	<b>1 985 520,79</b>

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa stanowią ważny składnik osiąganych dochodów.

**2.5 Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.**

Opłaty roczne aktualizowane były ostatni raz w 2018 roku. Starosta Grodziski planuje aktualizację tych opłat w 2022 roku. Z taką inicjatywą może wystąpić również użytkownik wieczysty nieruchomości, a Starosta jest zobowiązany dokonać aktualizacji opłaty rocznej.

Planowane wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, mogą ulec zmniejszeniu z uwagi na liberalizację przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j.Dz.U.2012, poz.83, ze zm.), która z dniem 9 października 2011 roku rozszerzyła krąg podmiotów mogących wystąpić z wnioskiem o przekształcenie oraz zwiększyła katalog nieruchomości, które mogą podlegać przekształceniu. Przekształceniu podlegają dotychczasowe nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego, w momencie zrealizowania na nieruchomości inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego.

Tendencja wzrostowa cen nieruchomości, wskazuje, że w latach 2022 – 2025 przewidziana jest aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Odstąpienie od aktualizacji może ewentualnie znajdować uzasadnienie w specyfice tych opłat ( od 0,1% do 0,3% ceny nieruchomości ). Koszty przeprowadzenia aktualizacji ( zebranie ofert, koszty operatów szacunkowych ) mogą znacznie przewyższyć wysokość potencjalnych wpływów z aktualizacji opłat. Aktualnie nie są prowadzone postępowania zmierzające do oddania nieruchomości Skarbu Państwa w odpłatny, trwały zarząd. Dlatego też nieprzewidziany jest wzrost dochodów z tytułu opłat rocznych z tego tytułu.

Z uwagi na liczbę nieruchomości oraz powierzchnię gruntów Skarbu Państwa położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodzkiego, obciążonych prawem

użytkowania wieczystego, a także skomplikowaną problematyką dotyczącą naliczania i aktualizacji opłat rocznych (długość rozpatrywania odwołań przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie od aktualizacji opłat rocznych, a następnie postępowań prowadzonych przez Sądy Rejonowe) nie jest możliwe w sposób jednoznaczny, określenie przewidywanego zysku powstałego w wyniku aktualizacji konkretnych opłat rocznych w poszczególnych latach.

**STAROSTA**  
  
**Marek Wiezbicki**