

Starosta Grodziski
ul. Daleka 11A
05-825 Grodzisk Mazowiecki

WO. 120.36.2025

ZARZĄDZENIE nr 36 / 2025
STAROSTY GRODZISKIEGO

z dnia 04. czerwca 2025 roku

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na
terenie Powiatu Grodziskiego na okres 04.2025 – 03.2028**

Na podstawie art. 11 ust.1, art. 23 ust. 1da i 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2024, poz.1145) zarządzam co następuje.

§ 1

Przyjmuje plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Grodziskiego na okres 04.2025 – 03.2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia, zatwierdzonym przez Wojewodę Mazowieckiego.

§ 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 OKRES 04.2025 – 03.2028**

WPROWADZENIE

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Grodziskiego na okres 04.2025 – 03.2028 został sporządzony na podstawie przepisów art. 23 ust. 1da oraz 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2024, poz.1145 ze zm.), zwanej dalej w tekście u.o.g.n.,

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowuje się na okres 3 lat. Plan zawiera w szczególności.

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
 - a) miejscowości położenia nieruchomości,
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
 - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 2) Sprawozdanie z realizacji aktualnego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujące okres następujący po okresie objętym poprzednim sprawozdaniem;
- 3) Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 4) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości Skarbu Państwa będące przedmiotem użytkowania wieczystego (podstawa art. 21u.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 (t.j. Dz.U.2024, poz.1087 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 katastrzem 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;
- wydzierżawia, wynajmuje i użycza nieruchomości wchodzące w skład zasobu,
- podejmuje 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.

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

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA, SPORZĄDZONEGO NA OKRES 03.2022 – 03.2025

Poprzedni plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, wskazywał szczegółowe kierunki dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości, w tym ich rozdysponowania, a także działania związane z nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste.

W roku 2022, ze skutkiem od 2023 roku, dla 57 podmiotów dokonano aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, dla których poprzednia wysokość opłaty ustalona została w latach wcześniejszych. Wynikało to z analizy wzrostu cen nieruchomości. Plan zakładał aktualizację dla wszystkich 63 podmiotów, które są użytkownikami wieczystymi gruntów Skarbu Państwa. Jednakże, dla 6 podmiotów odstąpiono od aktualizacji ze względu na prowadzone od 2018 roku, postępowania sądowe o zwiększenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W wyniku aktualizacji, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wzrosły o 497 127,88 zł.

Pomimo założeń wynikających z planu w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, nie dokonano aktualizacji opłaty. Odstąpienie od aktualizacji znajduje uzasadnienie w specyfice tych opłat (od 0,1% do 0,3% ceny nieruchomości). Koszty przeprowadzenia aktualizacji (zebranie ofert, koszty operatów szacunkowych) znacznie przewyższają wysokość potencjalnych wpływów z aktualizacji opłat. Niemniej jednak przewidujemy aktualizację w latach 2025-2028.

W latach 2022 – 2024 dokonywano zgodnie z obecnie obowiązującym planem, sprzedaży, darowizny, najmu, dzierżawy gruntów wchodzących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa:

- wydzierżawiono oraz wynajęto grunty o łącznej pow. 7,2428 ha
- darowano na rzecz Gminy Grodzisk Mazowiecki jedną nieruchomość na cele socjalne oraz darowano jeden lokal niemieszkalny na rzecz Gminy Jaktorów na cele statutowe gminy,
- zbyto z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa 13 działek, po uzyskaniu zgody Wojewody Mazowieckiego zbyto 10 działek, natomiast w trybie art. 198g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Starosta Grodziski jako organ ustawowy reprezentujący Skarb Państwa sprzedał trzy działki o łącznej pow. 0,4700 ha położone w obrębie 0022-06-01 miasta Milanówka.

Opracowany na lata 2022-2024 plan, nie zakładał możliwości wprowadzania korekt i zmian wynikających z pojawiających się uwarunkowań prawnych i faktycznych, a także z rozstrzygnięć i potrzeb, które mogły mieć miejsce na przestrzeni okresu jego obowiązywania. Nie wszystkie założenia z planu zrealizowano, ponieważ udostępnianie nieruchomości zasobu w dużej mierze podyktowane jest indywidualnymi wnioskami, które procedowane są z uwzględnieniem ich przeznaczenia w miejscowych planach lub studiach uwarunkowań.

CZĘŚĆ 1

- 1.1 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych¹ wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego według stanu na dzień 28.02.2025 roku.**
- 1.2 Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.**
- 1.3 Prognoza poziomu 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**

¹ 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.

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 28.02.2025 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 28.02.2025 roku.
- 2.3 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, na których ustanowiono odpłatny i nieodpłatny trwałe zarząd, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego według stanu na dzień 28.02.2025 roku.
- 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.
- 2.5 Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

CZĘŚĆ 1

- 1.1 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, położonych na terenie 7 jednostek ewidencyjnych wchodzących w skład Powiatu Grodziskiego według stanu na dzień 28.02.2025 roku.

Na dzień 28 lutego 2025 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	41,7302	67
		3260/48980	0,5380	1
2	140502_1 Podkowa Leśna	1/1	0,9445	10
		60/100	13,1957	10
3	140503_2 Baranów	1/1	113,2329	330
		7/8	1,1337	5
4	140504_4 Grodzisk Mazowiecki	1/1	5,5543	49
5	140504_5 Grodzisk Mazowiecki	1/1	149,2914	170
6	140505_2 Jaktorów	1/1	82,5391	331

		1/8	0,4660	3
		9/12	0,2197	1
		26/76	0,1500	1
		19/24	0,1682	1
		19/48	0,0615	1
7	140506_2 Żabia Wola	1/1	183,4520	1000
		4/18	7,0500	3
		3/56	5,6200	5
RAZEM			605,3472	2043

Łącznie w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Starosta Grodziski, wg stanu na dzień 28 lutego 2025 roku, znajduje się 2490 działek o łącznej powierzchni 870,2585 ha. Grunty o pow. 605,3472 ha, na które składa się 2043 działek to grunty bez ustanowionego użytkowania wieczystego, natomiast grunty o powierzchni 264,9113 ha to grunty oddane w użytkowanie wieczyste, odpłatne oraz zwolnione z opłaty. Na tą powierzchnię składa się 447 działek.

1.2 Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania 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 14 listopada 2022 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. 2022 poz. 2609) tzw. rozporządzenie obszarowe. Rozporządzenie stanowi, iż 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 Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego 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 2025 r. poz. 111 ze zm.),
- nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie umów indemnizacyjnych, dwustronnych umów międzynarodowych podpisanych przez Polskę,

Rozstrzygnięcia o nabywaniu nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa podejmowane będą indywidualnie, za zgodą Wojewody, w związku z koniecznością realizacji zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wypełniania obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz w związku z realizacją celów publicznych. Nabywanie nieruchomości do zasobu następuje na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Skarb Państwa może nabywać nieruchomości również z mocy samego prawa, na podstawie unormowań zawartych w szczególności w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami, ustawie z dnia 13 października 1998 r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. - o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Ponadto prognozowane jest sukcesywne przekazywanie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa gruntów leśnych w zarząd Lasów Państwowych.

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	2025	172 000 zł ²
2	2026	W wysokości przyznanej dotacji
3	2027	W wysokości przyznanej dotacji
4	2028	W wysokości przyznanej dotacji

W przypadkach nabycia przez Starostę Grodzkiego na rzecz Skarbu Państwa, np. w drodze darowizny, Skarb Państwa zobowiązany będzie do pokrycia kosztów notarialnych, 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 04.2025 – 03.2028 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 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. Ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza możliwość dokonania darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz jednostek samorządu terytorialnego; darowizny te dokonywane są na określony, wskazany w umowie cel.

² Dotacja budżetowa na zadania wykonywane przez Starostę z zakresu administracji rządowej w sprawach gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oraz inne zadania wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami

Są one nieprzydatne na potrzeby Skarbu Państwa, natomiast niezbędne do wykonania zadań publicznych jednostek samorządowych i służyć będą potrzebom społeczności lokalnej. Każdy przypadek planowanych powyżej darowizn, wymagać będzie uzyskania indywidualnych zgód Wojewody Mazowieckiego.

W niniejszym Programie przyjęto przy tym założenie, że sprzedaż nieruchomości daje wyłącznie jednorazowy przychód, powodując jednocześnie uszczuplenie majątku Skarbu Państwa. Natomiast rozdysponowanie ich w formie najmu, dzierżawy bądź użytkowania pozwoli na uzyskiwanie regularnych wpływów do budżetu Państwa, przy zachowaniu dotychczasowego stanu zasobu nieruchomości państwowych. Zbywanie nieruchomości musi być więc podyktowane istotnym interesem Skarbu Państwa.

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. 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.

Liczną grupę nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, pozostających w gospodarowaniu Starosty Grodziskiego stanowią grunty, które na mocy przepisów szczególnych powinny znajdować się we władaniu podmiotów właściwych do gospodarowania nimi. Należą do nich grunty pod wodami płynącymi, które zgodnie z ustawą Prawo wodne powinny znajdować się w dyspozycji Wód Polskich, grunty leśne podlegające zarządzaniu przez Lasy Państwowe oraz grunty rolne, które zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991r. - o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 1990 r.- Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, powinny znajdować się, we własności poszczególnych Gmin powiatu.

Pozostawanie ich w zasobie, którym nadal gospodaruje Starosta jest konsekwencją niewystarczającego tempa realizowanych przez powyższe podmioty procedur, zmierzających do potwierdzenia przysługujących im praw.

Starostowie nie posiadają, w stopniu wystarczającym, właściwych instrumentów, parku maszynowego, zaplecza finansowego i kadrowego, co z uwagi na ilość powyższych gruntów uniemożliwia ich zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem. Możliwe jest ich ewentualne zabezpieczanie w wymagających tego sytuacjach, ewidencjonowanie oraz reprezentowanie przed podmiotami trzecimi, instytucjami i sądami. W okresie bieżącego programowania planowane jest więc podejmowanie przez Starostę indywidualnych działań, zmierzających do porządkowania statusu prawnego takich gruntów.

W związku z koniecznością prawidłowego gospodarowania nieruchomościami pozostającymi w zasobie Skarbu Państwa, planowane jest przeprowadzanie systematycznych wizji w terenie, mających na celu ustalenie aktualnego stanu technicznego i zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa, sposobu ich wykorzystywania, w tym zgodności gospodarowania z warunkami zawartych umów.

Zadaniem wizji będzie też ustalenie zakresu działań niezbędnych do podjęcia, celem prawidłowego zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie.

Podsumowując 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 Lokale Skarbu Państwa³
- Załącznik 3 Grunty Skarbu Państwa z ustanowionym użytkowaniem wieczystym

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 28.02.2025 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	38,5332 ha	64
5	140504_5 Grodzisk Mazowiecki gmina	14,66 ha	19
6	140505_2 Jaktorów	61,2632 ha	111
7	140506_2 Żabia Wola	16,3116 ha	15
	Razem:	169,7279 ha	248

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 28.02.2025 roku.

3 Załącznik nr 3 tabela nie zawiera danych ze względu na brak własności takich nieruchomości.

Lp	Miasto / Gmina	Powierzchnia (ha)	Działki (ilość)
1	140501_1 Milanówek	28,2907 ha	71
2	140502_1 Podkowa Leśna	0,1275 ha	2
3	140504_4 Grodzisk Mazowiecki miasto	40,5796 ha	95
4	140504_5 Grodzisk Mazowiecki gmina	5,5254 ha	7
5	140505_2 Jaktorów	1,7422 ha	6
6	140506_2 Żabia Wola	18,9180 ha	18
	Razem:	95,1834 ha	199

Szczegółowy wykaz działek, stanowi załączniki nr 3 do niniejszego planu wykorzystania zasobu.

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 28.02.2025 roku.

Lp	Miasto / Gmina	Powierzchnia (ha)	Działki (ilość)
1	140501_1 Milanówek	1,1278 ha	8
2	140502_1 Podkowa Leśna	0,1961 ha	1
3	140503_2 Baranów	79,2297 ha	72
4	140504_4 Grodzisk Mazowiecki miasto	2,9833 ha	8
5	140504_5 Grodzisk Mazowiecki gmina	148,2614 ha	166
6	140505_2 Jaktorów	8,0791 ha	10
7	140506_2 Żabia Wola	156,3230 ha	910
	Razem:	396,2004 ha	1175

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			
		2025	2026	2027	2028
1	Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa	2 342 159,79	2 342 159,79	2 342 159,79	2 342 159,79
2	Opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa	20 198,00	20 198,00	20 198,00	20 198,00
	Razem:	2 362 357,79	2 362 357,79	2 362 357,79	2 362 357,79

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa stanowią ważny składnik osiągniętych 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 w większości aktualizowane były ostatni raz w 2022 roku. Starosta Grodziski planuje aktualizacje tych opłat w 2025 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.2024, poz.900), 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. Wpływ na opłaty może mieć również obowiązująca ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* (t.j.Dz.U.2025, poz.6), jak również ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (t.j.Dz.U.2024, poz.1145 ze zm.),

Tendencja wzrostowa cen nieruchomości, wskazuje, że w latach 2025 – 2028 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 trwałego zarządu.

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 Wieźbicki