

ZARZĄDZENIE NR 2/2017
WÓJTA GMINY PIASKI

z dnia 4 stycznia 2017 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2017 -2019

Na podstawie art.30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 25 ust.1 i 2 w związku z art. 23 ust.1 pkt 3, ust.1 d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz.1774 z późn.zm.) z a r z ą d z a s i ę, co następuje :

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2017 – 2019 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Piaski

Wiesław Glapka

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY PIASKI NA LATA 2017-2019

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn.zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Piaski i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Piaski.

Na podstawie art. 25 ust.1 i 2 w związku z art. 23 ust.1 pkt. 3 i ust.1 d cytowanej powyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządza się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości i przyjmuje na okres 3 lat tj. lata 2017 – 2019.

Opracowując plan, nie można wykluczyć wystąpienia potrzeb innego sposobu zagospodarowania nieruchomości, niż określony w planie. Jednak zasadą jest przyjęcie kierunkowych działań w odniesieniu do nieruchomości gminnych.

Plan zawiera :

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste – stan na dzień 31.12.2016 r. wg. obrębów ewidencyjnych w ha :

Nr obrębu	Nazwa obrębu	Gminny zasób nieruchomości	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste
01	Bodzewko	8.8329	0.0100
02	Bodzewo	24.0189	
03	Dręczewo	19.8357	
04	Godurowo	10.7472	
05	Grabonóg	17.8819	1.1571
06	Lipie	16.8710	
07	Michałowó	8.9840	
08	Piaski	34.1623	14.4725
09	Podrzecze	14.3077	
10	Rębowo	14.2092	
11	Smogorzewo	25.1704	0.0500
12	Strzelce Małe	11.0200	
13	Strzelce Wielkie	21.4650	0.2200
14	Szelejewo Pierwsze	8.6266	
15	Szelejewo Drugie	49.3812	0.2786
	RAZEM:	285.5140	16.1882
OGÓŁEM		301.7022 ha	

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste – stan na dzień 31.12.2016 r. według rodzaju użytków w ha

1.	Grunty Gminy Piaski ogółem:	301,7022
1.1	Gminny zasób nieruchomości	285.5140
1.1.1	Użytki rolne	<u>75.1497</u>
	w tym:	
	grunty orne	45.3346
	łąki trwałe	2.8400
	pastwiska trwałe	1.0865
	grunty rolne zabudowane	0.4315
	rowy	24.0171
	grunty pod stawami	1.4400
1.1.2	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	<u>1.7200</u>
1.1.3	Grunty zabudowane i zurbanizowane	<u>202.0811</u>
	w tym:	
	tereny mieszkaniowe	0.9515
	zurbanizowane tereny niezabudowane	1.4219
	tereny przemysłowe	0
	inne tereny zabudowane	11.2285
	tereny rekreacyjno- wypoczynkowe	3.3830
	użytki kopalne	0.4000
	tereny komunikacyjne - drogi	184.6962
1.1.4	Nie użytki	<u>5.3141</u>
1.1.5	Grunty pod wodami powierzchniowo płynącymi	<u>0.5800</u>
1.1.6	Tereny różne	<u>0.6691</u>
1.2	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	16,1882
1.2.1	Użytki rolne	<u>8.2649</u>
	w tym:	
	grunty orne	8.2649
1.2.2	Grunty zabudowane i zurbanizowane	<u>7.9233</u>
	w tym:	
	tereny komunikacyjne - drogi	0,1052
	inne tereny zabudowane	3.7733
	tereny mieszkaniowe	0.4739
	tereny przemysłowe	2.0158
	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	0.7510
	zurbanizowane tereny niezabudowane	0.8041

1. Prognozę :

- a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Piaski oddanych w użytkowanie wieczyste,
- d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Piaski oddanych w użytkowanie wieczyste.

2. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Piaski na lata 2017-2019 określa nieruchomości niezbędne do wykonywania zadań własnych gminy i realizacji inwestycji publicznych. Określa główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności : ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) oraz Uchwałą nr XLVI/302/2010 Rady Gminy Piaski z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urzędowy Woj. Wielkopolskiego Nr 184, poz.3434).

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany będzie zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

PROGNOZY

Udostępnienie nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu.

Nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości udostępniane są w formie użyczenia gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, a po złożeniu wniosków przez kierowników jednostek niezwłocznie zostaną przekazane w trwałą zarząd oraz w użyczenie osobom prawnym i fizycznym na cele charytatywne, oświatowe, kulturalne, opiekuńcze, wychowawcze, na wniosek. Ponadto udostępnia się nieruchomości w formie umów dzierżawy -nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i na cele nierolnicze, zgodnie z zasadami wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości określonymi w Uchwale Nr XVLVI/302/2010 Rady Gminy Piaski z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dzierżawy będą kontynuowane, poprzez przyznanie dotychczasowemu dzierżawcy pierwszeństwa w zawarciu umowy, w szczególności do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych (zabudowane rowy) ogródki przydomowe, grunty szkolne oraz w drodze przetargów nieruchomości rolne klas III, bezprzetargowo nieruchomości przeznaczone na inne cele niż rolne do czasu wyznaczenia ich do sprzedaży czy zmiany przeznaczenia. Sprzedaż nieruchomości rolnych nastąpić może w przypadku przeznaczenia ich do sprzedaży, a w przypadku gruntów wiejskich, za zgodą zebrania wiejskiego.

Natomiast podstawowe kierunki działania Gminy Piaski w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem przyjęty Uchwałą nr XI/54/2015 Rady Gminy Piaski z dnia 9 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski na lata 2016-2021. Zadaniem programu jest stworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zapewniania lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych.

Planuje się zmniejszanie ilości lokali mieszkalnych poprzez ich sprzedaż. Pierwszeństwo w nabyciu przysługuje najemcom lokali posiadającym umowy najmu na czas nieoznaczony. W roku 2018 planuje się sprzedaż lokalu położonego w budynku nr 35 w Bodzewie.

Obszar nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste planuje się zmniejszać na podstawie przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego, na wniosek.

Ponadto planuje się zbycie nieruchomości – przeniesienie własności nieruchomości w drodze sprzedaży w trybie przetargowym oraz bezprzetargowo, na wniosek.

Lp.	Forma prawna udostępnienia nieruchomości	Powierzchnia w ha		
		2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Użytkowanie wieczyste	16,1882	15,3568	15,2395
2.	Użyczenie w tym: nieruchomości gruntowych ha lokali użytkowych w m ²	13,1704 16 552,39	13,1704 16 552,39	13,1704 16 552,39
3.	Dzierżawa w tym: na cele rolnicze, na inne cele niż rolnicze	13,0981 0,6033	11,3481 0,6033	9,5022 0,1133
4.	Najem w tym : lokali mieszkalnych w m ² lokali użytkowych w m ² lokali socjalnych	2099,71 1054,48 38,83	2 099,71 1054,48 38,83	2040,41 1054,48 38,83

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu.

Do gminnego zasobu nieruchomości nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy, wskazanych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego, objętych wieloletnim planem inwestycyjnym.

Nabywanie nieruchomości prowadzone jest również na zasadzie nieodpłatnego przejmowania nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy, gruntów zajętych pod drogi gminne oraz gruntów przeznaczonych na te cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Planuje się również nieodpłatne nabycie niezabudowanych nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym PKP S.A.. Przedmiotem nabycia będzie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z przeznaczeniem jej na parking obsługujący przedszkole. W dalszych latach planuje się nieodpłatne nabycie gruntów PKP po nieczynnej linii kolejowej nr 366 Miejska Górka – Kościan położonych na terenie Gminy Piaski. Po przejęciu gruntów Gmina wystąpi o ich komunalizację.

Ponadto prowadzi się postępowania w sprawie nabycia działek gruntów zajętych pod drogi publiczne, na podstawie przepisów art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. nr 133, poz.872 z późn. zm.).

Lp.	Forma prawna i cel nabycia	Obręb, oznaczenie działki, powierzchnia w ha		
		2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Nabycie działek gruntu zajętych pod drogi gminne	Piaski Działki nr : 170-0,0114 ha, 143-0,0026 ha, 365/2 -0,0030 ha.	Piaski Działki nr : 378 -0,1704 ha, 380 -0,0620 ha, 494/6 - 0,0476 ha.	Piaski Działki nr: 302/7 -0,0263ha, 300/1-0,0385ha, 300/3-0,0036 ha. 364/2 -0,0047 ha,
2.	Nabycie gruntu zajętego pod przepompownię ścieków	Bodzowo część działki 42/2 o pow. 0,0016 ha	-	-
3.	Nieodpłatnie od ANR pod plac manewrowy i drogę	Bodzowo część działki nr 190/20	Grunty nieczynnej linii kolejowej nr 366	
4.	Nieodpłatnie od PKP S.A. pod parking i drogę	Piaski - działki 833/14, 905/1		
5.	Nieodpłatnie od osoby fizycznej pod poszerzenie drogi	Smogorzewo część działki nr 330	-	-

3. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Prognozowane wydatki związane z udostępnianiem zasobu dotyczą głównie wydatków na usługi geodezyjne (podziały nieruchomości , ustalenia granic) rzeczoznawców majątkowych(wyceny), wypisów i wyrysów, zmian geodezyjnych, ogłoszeń, kosztów notarialnych i sądowych oraz wydatków na remont i modernizację budynków. Wydatki zabezpieczone są corocznie w budżecie gminy w dziale 700.

Lp.	Cel wydatku	Wydatki w zł.		
		2017	2018	2019
1.	Użytkowanie wieczyste	1000,00	1 000,00	15 000,00
2.	Najem lokali	34 000,00	35 000,00	36 000,00
3.	Nabywanie nieruchomości	15 000,00	5 000,00	-
4.	Sprzedaż nieruchomości	15 000,00	4 000,00	5 000,00

4. Wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Piaski oddanych w użytkowanie wieczyste

Wpływy w zł.		
2017 r.	2018 r.	2019 r.
90 000,00	88 000,00	88 000,00

3. Aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadza się co 4 lata. Ostatnia aktualizacja przeprowadzona została w 2015 roku z ustaleniem nowej wysokości opłaty rocznej od 01.01.2016 r. Następną aktualizacja zostanie przeprowadzona w roku 2019 z ustaleniem nowej wysokości opłaty rocznej od 01.01.2020 r. .

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Piaski ma na celu poprawę wykorzystania zasobu oraz określa niniejsze zasady jako priorytetowe :

- 1) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy przez tworzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) urealnianie opłat i czynszów,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami w budżecie gminy przeznaczonymi na gospodarowanie gminnym zasobem,

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych oraz zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Piaski.

Gospodarowanie zasobem polega na :

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z ewidencją gruntów i budynków - uaktualnianie na bieżąco w programie MIENIE,
- 2) zapewnianie wyceny nieruchomości – w pierwszej kolejności nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz co 4 lata gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 3) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 4) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu – planuje się zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym, terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wg. poniżej tabeli oraz wg. wniosków - sprzedaż prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych - w trybie bezprzetargowym,
- 5) naliczaniu należności za nieruchomości udostępniane z zasobu – czynsze oraz opłat za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Po bezskutecznych wezwaniach do zapłaty uruchamia się drogę sądową do ściągnięcia niezapłaconych należności,
- 6) współpracy ze Starostą w szczególności w sprawie regulowania gruntów pod drogami,
- 7) wydzierżawianiu i wynajmowaniu oraz użyczaniu nieruchomości zasobu – wg. opisu i tabel zawartych w pkt. 1 Udostępnianie nieruchomości zasobu,
- 8) w zakresie niezbędnym i koniecznym podejmuje się czynności w postępowaniu sądowym w szczególności polegających na ściągnięciu należności, dotyczących własności nieruchomości w przypadku roszczeń .

Zgodnie z powyższymi zasadami gospodarowanie zasobem nieruchomości służącym realizacji zadań własnych gminy polegać będzie na udostępnianiu jednostkom realizującym te zadania nieruchomości w formie: użyczenia, trwałego zarządu.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nie służące zadaniom własnych oraz celom publicznym będą wydzierżawiane, wynajmowane oraz przeznaczane do sprzedaży. Nie planuje się oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Zestawienie nieruchomości planowanych do zbycia sporządzane jest corocznie, do projektu budżetu. W planie 2017-2019 uwzględniono sprzedaż działki nr 212/3 Piaski, którą zaplanowano na rok 2016, a która zostanie zbyta w roku 2017. Podobnie działka nr 161/5 Drzęczewo, w przypadku której wystąpiono do ANR OT w Poznaniu o wyrażenie zgody na zbycie- nieruchomość rolna – przetarg I negatywny. Planuje się objęcie gruntów rolnych klasy IV i V położonych w Strzelcach Wielkich, oznaczonych jako działka nr 198/2, decyzją o warunkach zabudowy celem wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ok. 9 działek o powierzchniach 900- 1500 m². W gminnym zasobie nieruchomości brak niezabudowanych terenów pod zabudowę mieszkaniową, a z uwagi na ochronę gruntów klas III odstąpiono od przeznaczenia ich pod zabudowę, kontynuowana jest dzierżawa . W związku z tym wyznacza się pod inwestycje grunty rolnicze o małej przydatności gospodarczej.

Obszar nabytej-kupionej działki nr 41/1 obręb Grabonóg w celu utworzenia strefy gospodarczej, po podziale działka nr 41/4 zostanie w 2017 roku objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i w części o powierzchni ok. 1 ha przeznaczony pod tereny obiektów produkcyjnych, zakładowych, magazynowych oraz działalności usługowej. W roku 2018 planuje się sprzedaż przedmiotowej działki.

Zakłada się kontynuowanie procesu sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z wieloletnim programem zagospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski na lata 2016 - 2021.

PLAN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI ZASOBU 2017 r.

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia w ha	Planowany dochód
1.	Piaski, ul. Ogrodowa	212/3	0,0556	27 000,00
2.	Lafajetowo	198	0,0300	1 000,00
3.	Lafajetowo	202	0,1600	7 000,00
4.	Podrzecze	cz.dz.108 (po podziale)	0,3500	10 000,00
5.	Grabonóg	173/5	0,0035	1 600,00
6.	Strzelce Wielkie	cz. dz.198/2 (3 dz. po podziale)	ca. 0,1000	90 000,00
7.	Dręczewo Pierwsze	161/5	1,1824	66 000,00

2018 r.

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia w ha	Planowany dochód
1.	Strzelce Wielkie	cz. dz. 198/2 (3 dz.)	ca 0,1000	90 000,00
2.	Grabonóg	41/4	1,8459	400 000,00

2019 r.

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia w ha	Planowany dochód
1.	Strzelce Wielkie	cz. dz.198/2 (5 dz.)	ca 0,1000 ha	150 000,00