

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY PIASKI NA LATA 2020-2022**

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 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.

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste – stan na dzień 31.12.2019 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	24.1822	
03	Dręczewo	18.5808	
04	Godurowo	10.7472	
05	Grabonóg	16.8052	1.1571
06	Lipie	16.7010	
07	Michałowo	8.9840	
08	Piaski	34.2702	14.2772
09	Podrzecze	13.9780	
10	Rębowo	14.1392	
11	Smogorzewo	25.1731	0.0500
12	Strzelce Małe	11.0200	
13	Strzelce Wielkie	20.7687	0.2200
14	Szelejewo Pierwsze	8.6266	
15	Szelejewo Drugie	49.4947	0.1654
	RAZEM:	282.3038	15.8797
	OGÓLEM	298.1835	

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste – stan na dzień 31.12.2019 r. według rodzaju użytków w ha

1.	Grunty Gminy Piaski ogółem:	298.1835
1.1	Gminny zasób nieruchomości	282.3038
1.1.1	Użytki rolne	<u>70.2667</u>
	w tym:	
	grunty orne	41.8940
	łąki trwałe	1.9900
	pastwiska trwałe	1.0775
	grunty rolne zabudowane	0.2915
	rowy	23.5737
	grunty pod stawami	1.4400
1.1.2	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1.7200
1.1.3	Grunty zabudowane i zurbanizowane	203.7946
	w tym:	
	tereny mieszkaniowe	1,0956
	zurbanizowane tereny niezabudowane	1.2566
	tereny przemysłowe	0
	inne tereny zabudowane	11.9625
	tereny rekreacyjno- wypoczynkowe	3.9622
	użytki kopalne	0.4000
	tereny komunikacyjne - drogi	185.1177
1.1.4	Nie użytki	5.3141
1.1.5	Grunty pod wodami powierzchniowo płynącymi	<u>0.2500</u>
1.1.6	Grunty pod wodami powierzchniowo stojącymi	0.6640
1.1.7	Tereny różne	0.2944
1.2	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	15.8797
1.2.1	Użytki rolne	8.2649
	w tym:	
	grunty orne	8.2649
1.2.2	Grunty zabudowane i zurbanizowane	7.6148
	w tym:	
	tereny komunikacyjne - drogi	0,1052
	inne tereny zabudowane	3.7733
	tereny mieszkaniowe	0.1654
	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 oraz opłat z tytułu trwałego zarządu,
- d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Piaski oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

2. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Piaski na lata 2020-2022 określa nieruchomości niezbędne do wykonywania zadań własnych gminy i realizacji inwestycji publicznych. Określa główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Gospodarowanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem zasady celowości i gospodarności, racjonalnie pod względem ekonomicznym i efektywnie, z zachowaniem zasady jawności, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności zgodnie z : ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) oraz Uchwałą nr XII/83/2019 Rady Gminy Piaski z dnia 24 października 2019 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. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 30.10.2019 r. poz. 8950), zarządzeniami w sprawie stawek czynszów najmu i czynszów za grunty oddane w dzierżawę.

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 sprzedaży, zamiany, oddawania w trwałą zarząd oświatowym jednostkom organizacyjnym, oddawania w dzierżawę, w najem, użyczenia gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, osobom prawnym i fizycznym na cele charytatywne, oświatowe, kulturalne, opiekuńcze, wychowawcze- na wniosek oraz w formie ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, w szczególności służebności przesyłu Udostępnianie nieruchomości w formie dzierżawy, najmu odbywa się zgodnie z zasadami wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości określonymi w rozdziale V Uchwały Nr XII/83/2019 Rady Gminy Piaski z dnia 24 października 2019 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 . Nieruchomości udostępnianie są głównie w dzierżawę na cele rolne i kilka części nieruchomości na cele inne niż rolnicze.

Dzierżawy będą kontynuowane, poprzez przyznanie dotychczasowemu dzierżawcy pierwszeństwa w zawarciu umowy, w szczególności do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych (zabudowane rowy) ogródki przydomowe i warzywne, oraz w drodze przetargów nieruchomości rolne klas III, bezprzetargowo nieruchomości przeznaczone na inne cele niż rolne. Sprzedaż nieruchomości rolnych nastąpić może w przypadku przeznaczenia ich do sprzedaży.

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 2021 planuje się sprzedaż lokalu położonego w budynku nr 35 w Bodzewie.

Obszar nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste planuje się zmniejszać poprzez sprzedaż 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		
		2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Użytkowanie wieczyste	15,8797	15,6410	15,0483
2.	Użyczenie w tym: nieruchomości gruntowych ha lokali użytkowych w m ²	5,4864 1292,88	5,4864 1292,88	4,4611 1292,88
3.	Dzierżawa w tym: na cele rolnicze, na inne cele niż rolnicze	28,3771 0,5993	27,3371 0,5745	27,2463 0,5745
4.	Najem lokali mieszkalnych m ² Najem lokali użytkowych m ² Budynki użytkowe przy lokalach mieszkalnych w m ²	1904,44 875,04 128,37	1904,44 875,04 128,37	1845,44 875,04 128,37
5.	Trwały zarząd w ha	8,2036	8,2036	8,2036

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. Planuje się zakup nieruchomości, dopuszcza się pierwokup i zasiedzenie.

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 zakup od PKP S.A. prawa użytkowania wieczystego działki gruntu zajętej pod boisko sportowe oraz nieopłatne przejęcie gruntów PKP po nieczynnej linii kolejowej nr 366 Miejska Górka – Kościan położonych na terenie Gminy Piaski. Po przejęciu gruntów Gmina wystąpi o ich komunalizację albo wystąpi do Starosty o przekazanie nieruchomości w formie darowizny. Planuje się również zakup części nieruchomości od osoby fizycznej na poszerzenie drogi wewnętrznej w Bodzewie, celem zapewnienia swobodnego dojazdu do drogi publicznej dla wozów bojowych OSP. 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.) oraz na podstawie art. 5 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32,poz.191).Poniższa tabela określa nieruchomości, w stosunku do których prowadzone są czynności zmierzające do ich nabycia w roku 2020 - 2021 oraz w roku 2022 nieruchomości – drogi o nieuregulowanych sprawach spadkowych, wnioski zostały skierowane do Sądu Rejonowego w Gostyniu o przeprowadzenie postępowań.

Lp.	Forma prawna i cel nabycia	Obręb, oznaczenie działki, powierzchnia w ha		
		2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Nabycie działek gruntu zajętych pod drogi gminne	Piaski Działka nr : 50139/4- 0,1320ha Bodzewko- działka nr 75/1 -0,3059 ha	Godurowo Części nieruchomości oznaczonych działkami nr 50047/1,50047/2,50048, 50049,5050 i 50051	Piaski Działki nr: 378-0,1704ha, 380 -0,0620ha, 302/7-0,0263ha, 300/1-0,0385ha, 300/3-0,0036ha, 364/2-0,0047ha.
2.	Nabycie działki wykorzystywanej jako teren zielony	Rębowo – działka nr 136/11 o pow. 0,0707 ha	-	-
3.	Nabycie gruntu poszerzenie drogi gminnej na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .	Michałowo część działek o numerach: 118/16,119/3, 119/5,120,121/1, 123,124,125.	Bodzewo część nieruchomości- działki nr 190/1	-
4.	Nieodpłatnie od KOWR grunt zajęty pod drogę	Szelejewo Drugie, Działka nr 158/14-droga- dojazd do budynków mieszkalnych		
5.	Zakup prawa użytkowania wieczystego działki gruntu zajętego pod boisko sportowe	Piaski Działka nr 833/7 o pow.0,1967 ha	-	-

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. Koszty zakupu działek określone będą w uchwałach budżetowych. Wysokość wydatków zależna będzie od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej. Wydatki zabezpieczane są corocznie w budżecie gminy w dziale 700.

Lp.	Cel wydatku	Wydatki w zł.		
		2020	2021	2022
1.	Najem lokali	37 000,00	38 000,00	39 000,00
3.	Nabywanie nieruchomości	110 000,00	30 000,00	10 000,00
4.	Sprzedaż nieruchomości	5 000,00	5 000,00	5 000,00
5.	Odszkodowania za nabycie z mocy prawa dróg	30 000,00	10 000,00	10 000,00

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

Wpływy w zł.		
2020 r.	2021 r.	2022 r.
97 000,00	96 800,00	90 800,00

5. Wpływy osiągnięte z tytułu trwałego zarządu.

Wpływy w zł.		
2020	2021	2022
390,00	390,00	390,00

Aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadza się co 4 lata. Ostatnia aktualizacja przeprowadzona została w 2019 roku z ustaleniem nowej wysokości opłaty rocznej od 01.01.2020 r. Następna aktualizacja zostanie przeprowadzona w roku 2023 z ustaleniem nowej wysokości opłaty rocznej od 01.01.2024 r. .

Również aktualizację opłat za trwały zarząd planuje się przeprowadzić w roku 2023 .

PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

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) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem poprzez oddawanie w trwały zarząd, użyczenie, najem, dzierżawę oraz objęcie ich ubezpieczeniem majątkowym.
- 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 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 użyczeniu 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 ściąganiu 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 własnym 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 2019 uwzględniono sprzedaż działki nr 198/9 obręb Strzelce Wielkie, która pomimo trzech ogłoszonych przetargów nie została sprzedana. Planuje się jej sprzedaż w roku 2020 oraz działek nr 198/3 i nr 198/4 obręb Strzelce Wielkie, objętych decyzją o warunkach zabudowy położonych w Strzelcach Wielkich, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W gminnym zasobie nieruchomości obserwuje się znacznie zmniejszenie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Z uwagi na ochronę gruntów klas III odstąpiono od przeznaczenia ich pod zabudowę, kontynuowana jest dzierżawa .

Na terenie obrębu Grabonóg utworzono strefę gospodarczą, która objęła działki, będące własnością Gminy nr 41/5 i nr 41/6. Działka nr 41/5 została sprzedana pod zakład produkcyjny, a w roku 2020 planuje się wyznaczyć do sprzedaży przetargowej działkę nr 41/6 obręb Grabonóg. Ponadto planuje się przeznaczyć do sprzedaży działki gruntu położone w Bodzewie i Rębowie stanowiące zabudowane rowy, użytkowane rolniczo, do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych rolniczych.

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

Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

PLAN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

2020 r.

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia w ha	Planowany dochód w zł.
1.	Grabonóg	41/6 wraz z działką nr 41/2 (rów)	0,7300 0,0300	260 000,00
2.	Strzelce Wielkie	198/9	0,1171	59 000,00
3.	Strzelce Wielkie	198/3	0,1179	59 000,00
4.	Strzelce Wielkie	198/4	0,1450	72 000,00
5.	Piaski	852/4	0,2387	33 000,00
6.	Bodzewo	38/1,38/2,231,230, 239,241,251,261,258, 264,12,48,31	Łączny obszar 0,6100	25 000,00
7.	Rębowo	184/1,183/1,209/1, 209/1,226, 218,280,223,	Łączny obszar 0,4300	15 000,00

2021 r.

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia w ha	Planowany dochód
1.	Strzelce Wielkie	nr 198/6	0,1147	60 000,00
2.	Piaski	nr 480/13	0,0448	15 000,00
3.		nr 480/15	0,0460	16 000,00

2022 r.

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia w ha	Planowany dochód
1.	Szelejewo Drugie	146/1 146/2 146/3	0,1163 0,1325 0,0931	90 000,00

Plan dochodów z najmu i dzierżawy nieruchomości

Lp.	Planowany dochód	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Najem lokali mieszkalnych i użytkowych	65 160,00	68 400,00	71 800,00
2.	Dzierżawa gruntów rolnych	17 500,00	17 500,00	17 500,00
3.	Dzierżawa gruntów innych niż rolne	23 700,00	23 700,00	23 700,00

Wójt Gminy Piaski

/-/ Wiesław Głapka