

Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 36/2022
Burmistrza Miasta i Gminy Staszów
z dnia 24 marca 2022 r.

Urząd Miasta i Gminy w Staszowie
Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Rolnictwa

**PLAN
WYKORZYSTANIA ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY STASZÓW
NA LATA 2022 – 2024**

BURMISTRZ

/- / mgr Leszek Kopeć

Staszów, marzec 2022 r.

Spis treści

I. WSTĘP.....	3
II. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI GMINY STASZÓW.....	3
1. Gminny zasób nieruchomości.....	3
2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste.....	4
3. Zasób budynków i lokali.....	4
a) Zasób lokali użytkowych.....	4
b) Zasób lokali komunalnych (mieszkalnych).....	5
III. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.....	8
IV. UDOSTĘPNIANIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZASÓB GMINY STASZÓW....	8
1. Dzierżawa, najem, użyczenie, trwałe zarząd.....	8
2. Udostępnianie nieruchomości – służebność gruntowa i służebność przesyłu.....	9
3. Zbywanie nieruchomości stanowiących zasób.....	9
V. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU GMINY STASZÓW.....	10
VI. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.....	11
1. Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z gminnego zasobu.....	11
2. Prognoza wydatków związana z nabywaniem nieruchomości do gminnego zasobu.....	11
VII. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU I SPRZEDAŻĄ NIERUCHOMOŚCI.....	12
VIII. PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH I TRWAŁEGO ZARZĄDU ORAZ ICH AKTUALIZACJI.....	13
1. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ich aktualizacja.....	13
2. Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ich aktualizacja.....	13
IX. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU.....	14
X. ZAKOŃCZENIE.....	16

I. WSTĘP

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 roku, poz. 1899 ze zmianami).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wraz ze wskazaniem:

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

2. 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;

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Staszów został opracowany na lata 2022 -2024, gdzie pierwszy rok tego planu uwzględnia budżet Gminy przyjęty na 2022 rok.

II. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI GMINY STASZÓW

1. Gminny zasób nieruchomości

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 roku, poz. 1899 ze zmianami). 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.

Zasób nieruchomości gruntowych gminy Staszów tworzą działki stanowiące własność gminy oraz grunty w użytkowaniu wieczystym.

Łączna powierzchnia gruntów w zasobie gminnym na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosi **695,5606 ha** w tym powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Staszów wynosi 674,7252 ha, natomiast powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym 20,8354 ha.

Zestawienie nieruchomości zasobu o którym mowa w art. 25 ust. 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami prezentuje tabela nr 1 sporządzona zgodnie z danymi na dzień 31 grudnia 2021 roku.

2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste

Poza gminnym zasobem nieruchomości pozostają grunty, które są własnością gminy Staszów, ale zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Łączna powierzchnia gruntów z oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosi **36,4181 ha**, w tym 11,6005 ha zostało oddanych osobom fizycznym, a 10,3987 ha osobom prawnym, natomiast 14,4189 ha gruntów zostało oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców w celu utworzenia i utrzymania rodzinnych ogrodów działkowych.

Szczegółowe zestawienie prezentujące położenie, powierzchnię oraz sposób zagospodarowania tych nieruchomości prezentuje tabela nr 2 sporządzona zgodnie z danymi na dzień 31 grudnia 2021 roku.

3. Zasób budynków i lokali.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Burmistrz. Wykonanie określonych czynności zarządzania zostało powierzone Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Staszowie Spółka gminy z ograniczoną odpowiedzialnością.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali, prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego, prowadzenie spraw remontowych, windykację należności gminnych, dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu.

W ramach zarządzania wykonywane są również czynności zmierzające do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Gmina Staszów posiada w swoim zasobie nieruchomości zabudowane budynkami, a także samodzielne lokale. Wśród nich są zarówno budynki i lokale o funkcji użytkowej jak i mieszkalnej. W okresie obowiązywania planu planuje się stopniowe zwiększanie zasobu budynków i lokali mieszkalnych w związku z tym, że gmina Staszów wraz z Krajowym Zasobem Nieruchomości oraz innymi gminami utworzyła spółkę w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych SIM SMS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jędrzejowie, której zadaniem jest budowanie mieszkań i ich eksploatacja na zasadach najmu ze stopniowym dojściem do własności. W pierwszym etapie zostanie utworzony jeden budynek mieszkalny mieszczący 28 lokali mieszkalnych.

a) Zasób lokali użytkowych

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku gmina Staszów posiada w swoim zasobie 27 lokali użytkowych. Szczegółowe dane dotyczące ich położenia oraz powierzchni zawiera poniższa tabela.

Budynki i lokale stanowiące w 100 % własność gminy Staszów			
Lp.	Adres Nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych (m²)	Liczba lokali (szt.)
1	Staszów, ul. Szpitalna 37	380,70	1

2	Dobra 52	222,89	3
3	Oględów 101	179,43	2
4	Sielec 37	97,50	1
5	Wola Osowa 22	86,40	1
6	Staszów, ul. Rynek 1	1290,18	3
7	Staszów, ul. Szkolna 14 (B)	128,50	1
8	Staszów, ul. Szkolna 14 (D)	236,30	3
9	Staszów, ul. Parkowa 10	161,63	1
10	Grzybów	295,80	1
11	Krzywołęcz	73,70	1
12	Wólka Żabna	73,70	1
13	Wiśniowa 113 (baza noclegowa)	224,20	1
14	Wiśniowa 111 (Pałac)	653,50	2
Razem		4104,43	22

Lokale w budynkach stanowiących własność gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych			
Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych (m²)	Liczba lokali (szt.)
1	Staszów, ul. Jana Pawła II 10	193,05	2
2	Staszów, ul. Jana Pawła II 17	229,70	2
3	Staszów, ul. Szkolna 14 (A)	57,00	1
Razem		479,75	5

b) Zasób lokali komunalnych (mieszkalnych)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku gmina Staszów posiada w swoim zasobie 270 lokali mieszkalnych.

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące położenia i powierzchni lokali komunalnych będących w zasobie gminy Staszów według danych na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Budynki i lokale stanowiące w 100 % własność gminy Staszów			
Lp.	Adres Nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych(m²)	Liczba lokali (szt.)
1	Staszów, ul. Armii Krajowej 1	41,20	1
2	Staszów, ul. Armii Krajowej 17	43,40	1
3	Staszów, ul. Czysta 5	193,74	7
4	Staszów, ul. Długa 51	302,78	4

5	Staszów, ul. Kolejowa 10	204,30	4
6	Staszów, ul. Kolejowa 38	201,85	5
7	Staszów, ul. Kościelna 5 a	89,63	3
8	Staszów, ul. Kościelna 15	308,80	6
9	Staszów, ul. Opatowska 5	58,00	1
10	Staszów, ul. Opatowska 15	108,00	2
11	Staszów, ul. Opatowska 29	58,80	1
12	Staszów, ul. Przejazdowa 10	91,38	2
13	Staszów, ul. Szpitalna 37	927,30	18
14	Staszów, ul. Szpitalna 37 a	224,04	12
15	Staszów, ul. Szpitalna 37 b	92,39	4
16	Staszów, ul. Wesoła 5	101,4	4
17	Dobra 52 A	210,6	5
18	Dobra 52	85,00	2
19	Łaziska 31	199,20	1
20	Oględów 101	111,20	2
21	Sielec 37	84,51	1
22	Sztombergi 54	158,17	2
23	Wiśniowa 108	111,03	2
24	Wola Wiśniowska 1	75,00	1
25	Wola Osowa 22	277,70	9
26	Wiśniowa Poduchowna – kontener	26,00	1
27	Wiązownica-Kolonia 91	98,34	2
28	Staszów, ul. Szkolna 14 (C)	41,00	1
Razem		4524,76	104

Lokale w budynkach stanowiących własność gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych			
Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych (m²)	Liczba lokali (szt.)
1	Staszów ul. 11-go Listopada 35	46,83	1
2	Staszów, ul. Jana Pawła II 2	37,30	1
3	Staszów, Jana Pawła II 7	82,54	2
5	Staszów, ul. Jana Pawła II 12	45,50	1
6	Staszów, ul. Jana Pawła II 14	39,90	1
7	Staszów, ul. Jana Pawła II 16 (½ lokalu mieszkalnego)	22,75	1

8	Staszów, ul. Jana Pawła II 17	1032,22	50
9	Staszów, ul. Kilińskiego 12	44,84	1
10	Staszów, ul. Kolejowa 15	39,34	1
11	Staszów, ul. Kołłątaja 6	476,56	8
12	Staszów, ul. Kościelna 3	29,82	1
13	Staszów, ul. Kościelna 17	321,75	7
14	Staszów, ul. Kościelna 17 a	111,50	2
15	Staszów, ul. Krakowska 8	90,76	2
16	Staszów, ul. Krakowska 9 a	92,36	2
17	Staszów, ul. Krakowska 34	43,59	1
18	Staszów, ul. Langiewicza 5	58,20	1
19	Staszów, ul. Mickiewicza 20	30,00	1
20	Staszów, ul. Mickiewicza 22	118,30	3
21	Staszów, ul. Mickiewicza 42	60,19	1
22	Staszów, ul. Niepodległości 5	41,98	1
23	Staszów, ul. Niepodległości 11	91,63	2
24	Staszów, ul. Nowa 8	128,80	3
25	Staszów, ul. Opatowska 20	35,24	1
26	Staszów, ul. Partyzantów 3	30,40	1
27	Staszów, ul. Poprzeczna 12	37,19	1
28	Staszów, ul. Rakowska 32	52,20	1
29	Staszów, ul. Rynek 4	62,00	2
30	Staszów, ul. Rynek 7 A	31,20	1
31	Staszów, ul. Rynek 10	21,70	1
32	Staszów, ul. Rynek 17	102,24	2
33	Staszów, ul. Rynek 20	26,80	1
34	Staszów, ul. Rynek 28 A	157,77	5
35	Staszów, ul. Rytwiańska 6	68,22	1
36	Staszów, ul. Rytwiańska 11	250,71	6
37	Staszów, ul. Rytwiańska 22	71,48	2
38	Staszów, ul. Rytwiańska 26	60,39	2
39	Staszów, ul. Rytwiańska 32	88,44	2
40	Staszów, ul. Sienkiewicza 1	494,50	17
41	Staszów, ul. Sienkiewicza 1 a	423,40	12
42	Staszów, ul. Skłodowskiej 1	127,80	4
43	Staszów, ul. Wschodnia 3	171,47	6
44	Staszów, ul. Wschodnia 12	97,27	2

45	Staszów, ul. Złota 8 A	37,60	2
Razem		5534,68	166

III. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Staszów odbywać się będzie, w okresie obowiązywania planu szczególnie poprzez:

- sprzedaż nieruchomości gruntowych;
- sprzedaż nieruchomości lokalowych;
- zamianę nieruchomości;
- sprzedaż użytkownikowi wieczystemu prawa własności nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym,
- wydzierżawienie nieruchomości w całości lub w części;
- oddawanie nieruchomości w trwały zarząd.

Wskazuje powyższe się formy udostępniania nieruchomości jako prawdopodobne do zrealizowania w okresie obowiązywania planu, ale zastrzega się przy tym, iż mogą wystąpić inne nieplanowane sposoby udostępnienia, zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Należy zaznaczyć, iż udostępnianie nieruchomości jest w dużej mierze zależne od potrzeb zewnętrznych, wynikających z wniosków kierowanych do Burmistrza Miasta i Gminy Staszów.

IV. UDOSTĘPNIANIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZASÓB GMINY STASZÓW

Nieruchomości z gminnego zasobu mogą być przeznaczane do czasowego rozdysponowania i wykorzystania, i tak część gruntów jest wydzierżawiana i wynajmowana (umowy dzierżawy i najmu), a także oddawana w użyczenie i trwały zarząd zainteresowanym osobom lub jednostkom na czas nieoznaczony lub oznaczony.

1. Dzierżawa, najem, użyczenie, trwały zarząd.

Nieruchomości gminnego zasobu mogą być udostępniane poprzez ich wydzierżawianie, oddawanie w trwały zarząd, użyczenie i najem.

Obecnie nieruchomości są udostępniane z zasobu w następujący sposób:

Sposób udostępnienia	Cel/rodzaj	Liczba umów/decyzji
Grunty oddane w dzierżawę	na cele rolne	64
	na cele działalności handlowo – usługowej	14
	na cele lokalizacji garaży	171
	na cele rekreacyjne oraz ogródki przydomowe	85
	na cele składowo – przemysłowe i parkingi	3
	na cele lokalizacji placów targowych	3
	na cele badawczo - naukowe	1

	na cele lokalizacji obiektów gospodarczych (komórki, kontenery)	11
	na cele lokalizacji schodów i dojazdów	22
Grunty oddane w trwałe zarząd	jednostkom oświatowym	13
	innym jednostkom organizacyjnym	2
Umowy najmu lokali	lokale użytkowe	1
	lokale komunalne	250
Umowy użyczenia, udostępnienia	jednostki i osoby prawne	8

W latach 2023 – 2024 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Gmina nie przewiduje znaczących zmian w zakresie udostępnianych nieruchomości. W związku z faktem, iż takie umowy najczęściej podpisywane są cyklicznie, przewiduje się utrzymać powierzchnię udostępnionych gruntów na dotychczasowym poziomie. Jednak powierzchnia gruntów udostępnionych w danym roku jest wielkością zmienną, ulega zwiększeniu na skutek zawierania nowych umów z wnioskodawcami lub zmniejszeniu z powodu rozwiązania umowy przed terminem bądź jej wygaśnięcia i nie złożenia wniosku o jej przedłużenie.

2. Udostępnianie nieruchomości – służebność gruntowa i służebność przesyłu

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Staszów odbywać się będzie, w okresie obowiązywania planu, również poprzez ich obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi, czyli ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących zasób gminy.

3. Zbywanie nieruchomości stanowiących zasób

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze bezprzetargowej wówczas, gdy wnioskodawca spełni warunki przewidziane w trybie sprzedaży bezprzetargowej lub w drodze przetargu.

Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w gruncie. Sprzedaż lokali może odbywać się w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali oraz w trybie przetargu nieograniczonego.

W okresie obowiązywania planu wykorzystania zasobu gmina Staszów planuje przeznaczyć nieruchomości z gminnego zasobu do sprzedaży. W roku 2022 zaplanowana jest sprzedaż następujących nieruchomości gruntowych:

Lp.	Lokalizacja	Numer działki	Powierzchnia w ha	Szacunkowa wartość nieruchomości w zł
1	Koniemłoty	1294	0,4100	50 000,00
2	Grzybów SSE	331/2	0,9135	200 000,00
3	Grzybów SSE	332/4	0,3776	80 000,00

4	Grzybów	289/3, 1349/11, 1350	1,2139	180 000,00
5	Czajków Północny	663	1,2500	94 000,00
6	Czajków Północny	212 (udział ¾)	0,4800	6 600,00
7	Krzywołęcz	64/4	0,1800	30 000,00
8	Wola Wiśniowska	128/1	0,0400	7 000,00
9	Grzybów SSE	329/2	1,7941	365 000,00
10	Grzybów SSE	322/10	1,2742	330 000,00
11	Staszów, ul. Długa	1517/21, 1517/22, 1517/18, 1517/25, 1517/16	0,3628	323 600,00
12	Staszów, ul Mickiewicza	5866/8, 417/60	0,0842	118 170,00
13	Staszów	2914/10	0,1266	55 00,00
14	Staszów, ul. Towarowa	6019/39, 6019/41	0,5526	120 000,00
15	Staszów, ul. Małopolska	1416/12	0,3595	250 000,00
16	Staszów, ul. Witosa	314/3, 314/8, 314/10, 314/11, 314/14, 314/9, 314/12, 314/13	0,3259	140 000,00

Ponadto przewiduje się również, sprzedaż działek niewykorzystanych pod obwodnicę Staszowa na łączną kwotę około 900 000,00 zł, a także niewymienionych powyżej działek lub ich części położonych w Specjalnej Strefie Ekonomicznej oraz innych działek inwestycyjnych położonych w Grzybowie. Do sprzedaży przeznaczone są również garaże przy ulicy Targowej w Staszowie oraz działki przylegające do działek budowlanych przy ul. Sienkiewicza w Staszowie.

W 2022 roku do sprzedaży został przeznaczony jeden lokal mieszkalny. W kolejnych latach obowiązywania planu sprzedaż lokali będzie odbywała się na wniosek więc jej intensywność będzie zależała od popytu.

W latach 2023 i 2024 sprzedaż nieruchomości gminnych uzależniona będzie od ewentualnych wniosków o ich nabycie oraz podjętych stosownych decyzji. Ponadto w stosunku do nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w 2022 roku, które z różnych przyczyn nie zostaną zbyte, podejmowane będą dalsze kroki prowadzące do ich sprzedaży.

V. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU GMINY STASZÓW

Nabywanie gruntów na rzecz Gminy Staszów w latach 2022 - 2024 będzie następowało głównie przez:

- zakup oraz zamianę nieruchomości,
- komunalizację dróg gminnych oraz innych nieruchomości,
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych (ZRID),
- inne czynności prawne (np. zasiedzenie, prawo pierwokupu).

Wskazuje się ww. formy podstaw nabycia nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie obowiązywania planu. Zastrzega się jednak, iż mogą wystąpić inne – nieplanowane formy nabywania nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań

własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych.

Na 2022 rok zaplanowano nabycie do zasobu działek niezbędnych do poszerzenia cmentarza komunalnego, działek pod budowę zbiornika małej retencji Wólka Żabna-Kopanina, działek inwestycyjnych, działek przeznaczonych na cele mieszkaniowe i kulturalne oraz zajętych pod drogi.

VI. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Prognoza, o której mowa została przygotowana zgodnie z budżetem przyjętym na rok 2022. Wzrost lub spadek poziomu wydatków związanych z udostępnianiem i nabywaniem nieruchomości w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu, będzie zależny od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach.

Należy uwzględnić sytuacje, w których mogą być podejmowane nieplanowane wcześniej czynności generujące koszty, na przykład w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i inne.

W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych wydatków, realizacja możliwa będzie tylko w przypadku przesunięcia środków na te zadania w budżecie sporządzonym na dany rok.

1. Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z gminnego zasobu

W pierwszym roku obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu, to jest w roku 2022, wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu mogą wynosić ok. 50 000,00 złotych. Przy określaniu poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości uwzględniono szacunkowe koszty w zakresie:

- operatów szacunkowych,
- ogłoszeń i publikacji prasowych dot. wydzierżawiania i zbywania nieruchomości,
- uzyskania dokumentów z ksiąg wieczystych,
- uzyskania dokumentów z ewidencji gruntów i budynków,
- uzyskania dokumentacji zgromadzonej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,
- usług geodezyjnych,
- kosztów notarialnych oraz wieczystoksięgowych.

W kolejnych latach 2023 - 2024 przewiduje się wydatki porównywalne do roku 2022.

2. Prognoza wydatków związana z nabywaniem nieruchomości do gminnego zasobu

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych (budowa i poszerzenie dróg, powiększenie cmentarza, nowe tereny inwestycyjne i mieszkaniowe). Na powyższe zadania w roku 2022 planuje się wydatkować kwotę 639 260,00 złotych.

W latach 2023 - 2024 przewiduje się wydatki w kwocie około 300 000,00 złotych rocznie, które mogą wzrosnąć w przypadku realizacji nowych inwestycji i wydawania decyzji odszkodowawczych za grunty przejmowane na własność gminy decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych.

W rozpatrywanym okresie nieruchomości będą nabywane w ramach posiadanych środków finansowych w budżetach na poszczególne lata.

W roku 2022 gmina wydatkuje tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste działek będących własnością Skarbu Państwa kwotą około 135 000,00 zł. W związku z tym, że nie planowane jest wzięcie w użytkowanie wieczyste kolejnych nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa opłata ta w kolejnych latach nie wzrośnie pod warunkiem, że Starosta Staszowski nie dokona aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

VII. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU I SPRZEDAŻĄ NIERUCHOMOŚCI

Prognoza o której mowa została przygotowana zgodnie z budżetem przyjętym na rok 2022.

W latach 2023 i 2024 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2022 roku. Ewentualny wzrost dochodów gminy będzie zależał głównie od popytu i podaży, tj. intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargów oraz ilości składanych wniosków.

Dochody z najmu i dzierżaw utrzymane będą na obecnym poziomie, przy założeniu kontynuacji istniejących umów.

Zestawienie planowanych dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2022 - 2024 przedstawia się następująco:

Źródło dochodów	2022	2023	2024
Sprzedaż składników majątkowych, w tym:	3 905 630,00 zł	2 800 000,00 zł	2 500 000,00 zł
- sprzedaż lokali mieszkalnych	40 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł
- sprzedaż lokali użytkowych	30 000,00 zł	-	-
- sprzedaż gruntów	3 835 630,00 zł	2 750 000,00 zł	2 450 000,00 zł
Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste	179 586,56 zł	193 822,00 zł	215 086,00 zł
Wpływy z opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego	90 000,00 zł	85 000,00 zł	80 000,00 zł
Wpływy z opłat z tytułu najmu, w tym:	420 000,00 zł	425 000,00 zł	442 000,00 zł
- lokali użytkowych	20 000,00 zł	5 000,00 zł	22 000,00 zł
- lokali mieszkalnych	400 000,00 zł	420 000,00 zł	420 000,00 zł

Wpływy z opłat z tytułu dzierżawy składników majątkowych	227 896,25 zł	240 000,00 zł	250 000,00 zł
Wpływy z opłat za trwały zarząd	1 420,00 zł	1 420,00 zł	1 420,00 zł

VIII. PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH I TRWAŁEGO ZARZĄDU ORAZ ICH AKTUALIZACJI

1. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ich aktualizacja

Ostatnia (częściowa) aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów niepodlegających przekształceniu w prawo własności, będących w użytkowaniu osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą przeprowadzona została w 2021 roku na rok 2022.

Niejednokrotnie zaktualizowana wysokość opłat rocznych przewyższała ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowych opłat rocznych. Wówczas, zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownicy wnoszą w pierwszym roku po aktualizacji opłaty w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowych opłat rocznych. Pozostałą kwotę, tzw. nadwyżkę rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłaty w dwóch następnych latach, co powoduje, że opłaty roczne w trzecim roku od aktualizacji są równe kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Stąd faktyczne opłaty wynikające z operatów szacunkowych obowiązują dopiero od 2024 roku.

Następna aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przez osoby prawne i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą planowana jest w roku 2022 – na rok 2023.

2. Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ich aktualizacja

Grunty stanowiące własność gminy Staszów oddane w trwały zarząd jednostkom oświatowym stanowią powierzchnię 9,6804 ha, natomiast innym jednostkom organizacyjnym 0,2288 ha. Łączna powierzchnia gruntów przekazanych w trwały zarząd to 13,5026 ha. Gmina z tego tytułu osiąga roczne wpływy w wysokości 1.420,00 zł.

Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu są niewielkie, ponieważ nieruchomości przekazane w trwały zarząd wykorzystywane są w większości na cele związane z działalnością oświatową, i przez to zwolnione z opłat z tego tytułu.

Ewentualny wzrost opłat z tytułu trwałego zarządu będzie zależny od wniosków o ustanowienie trwałego zarządu złożonych przez Dyrektorów i kierowników jednostek organizacyjnych.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

W latach 2022 - 2024 Gmina Staszów nie planuje aktualizować opłaty.

IX. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.g.n. gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Gospodarowanie mieniem komunalnym to podejmowanie czynności faktycznych lub prawnych mających na celu realizację funkcji społeczno - gospodarczego przeznaczenia tego mienia, gdzie organ wykonawczy pozostaje w pełni samodzielny. Obejmuje ono zadania wynikające z uchwał rady (zwłaszcza podjętych na podstawie ww. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym) oraz zadania wynikające z przepisów prawa, tj. głównie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Staszów gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Staszów zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz.U. z 2021 roku, poz. 1899 ze zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2014 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tj.: Dz. U z 2021 roku, poz. 2213)
- Uchwała Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 30 września 2005 roku Nr XXXIX/390/05 w sprawie zasad sprzedaży i wdzierżawiania nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Staszów.
- Uchwała Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 25 stycznia 2002 roku Nr XXXVIII/367/2002 w sprawie wyrażenia zgody na bezprzetargową sprzedaż nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym
- Uchwała Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 30 lipca 2010 roku Nr LXXIV/613/10w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania spłat lub rozkładania na raty wierzytelności Gminy Staszów i jej jednostek organizacyjnych z tytułu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny i niepodatkowych należności budżetowych o charakterze publiczno-prawnym, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa.
- Uchwała Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 28 maja 2013 roku Nr XXXIX/383/13 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Staszów.
- Uchwała Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 10 grudnia 2003 roku Nr XIII/153/03 w sprawie wyrażenia zgody na przeniesienie własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.
- Uchwała Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 28 lutego 2011 roku Nr VII/35/11 w sprawie ustalenia zasad wdzierżawiania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata.
- Uchwała Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 19 kwietnia 2006 roku Nr XLVII/471/06 w sprawie wyrażenia zgody na rozłożenie na raty opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz ustalenia oprocentowania rat.
- Zarządzenie Nr 165/2020 Burmistrza Miasta i Gminy Staszów z dnia 9 października 2020 roku w sprawie ustalenia stawek czynszów dzierżawnych na grunty stanowiące własność Gminy Staszów, przeznaczone na cele nierolnicze oraz stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg wewnętrznych położonych na terenie miasta i gminy Staszów.

– Zarządzenie Nr 182/2019 Burmistrza Miasta i Gminy Staszów z dnia 27 września 2019 roku w sprawie wprowadzenia procedury windykacji należności cywilnoprawnych stanowiących dochód Gminy Staszów.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a pkt 3 plan wykorzystania zasobu powinien zawierać program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Ustawodawca nie uszczegółowił jednak co powinien on zawierać. Na potrzeby sporządzenia niniejszego przyjęto jako wyznacznik, czynności jakie składają się na gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w art. 25 ust. 2, w związku z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Są to w szczególności:

- a) ewidencjonowanie nieruchomości,
- b) wycenę nieruchomości,
- c) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- d) naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- e) współpracę ze Skarbem Państwa,
- f) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości,
- g) wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości,
- h) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych, 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,
- i) składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej,
- j) sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- k) przygotowywanie opracowań geodezyjno - prawnych i projektowych, dokonywanie scaleń i podziałów nieruchomości,
- l) wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

W gminie Staszów prowadzona jest w formie elektronicznej szczegółowa ewidencja zasobu nieruchomości.

Ewidencja uwzględnia oznaczenie nieruchomości według numeru działki, obrębu, księgi wieczystej. Zawiera przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak również informacje o zgłoszonych roszczeniach oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. W odniesieniu do działek oddanych w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd ewidencja zawiera wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Nieruchomości stanowiące zasób gminy Staszów oraz oddane w użytkowanie wieczyste posiadają wartość księgową oraz zostały sklasyfikowane pod względem przeznaczenia określonego zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych.

Działki nabywane do zasobu w momencie ich wprowadzenia na stan mają określoną wartość. Pochodzi ona z dokumentów źródłowych (np. akt notarialny) lub jest określana na podstawie średnich cen rynkowych nieruchomości gruntowych położonych na terenie miasta i gminy Staszów przez powołaną do tego celu komisję. Ze względu na bardzo dużą liczbę działek stanowiących zasób nieruchomości gminy Staszów nie planuje się aktualizacji wartości nieruchomości będących w zasobie.

Wartości nieruchomości zasobu przeznaczonych do zbycia, a także tych oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat, każdorazowo określa biegły rzeczoznawca majątkowy.

W celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania, a także podjęcia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym ochrony prawa własności gminy Staszów do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie planuje się systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie.

Gmina Staszów zbywa i nabywa nieruchomości oraz obciąża je ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawia, wynajmuje i użycza, a także na bieżąco nalicza należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności.

Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości gminy Staszów oraz o wpis w księgach wieczystych.

X. ZAKOŃCZENIE

Opracowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań w tym zasobie, przy czym plan ten może być modyfikowany w zależności od potrzeb, gdyż w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie.

Ponadto należy dodać, że obecnie trwają prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staszów - dokumentu o charakterze strategicznym, który wyznacza najważniejsze kierunki rozwoju przestrzennego gminy. Opracowanie nowej wersji Studium wynika ze zmieniających się przepisów prawa, uwarunkowań oraz potrzeb mieszkańców. Dokument wyznacza nowe tereny inwestycyjne, mieszkalne i rolne na terenie gminy, a zapisy w nim zawarte pozwolą na realizację długo oczekiwanych inwestycji, powstanie nowych miejsc pracy oraz poprawę jakości życia mieszkańców miasta i gminy Staszów.

Opracowując plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat nie można wykluczyć wystąpienia potrzeb lub konieczności innego sposobu zagospodarowania nieruchomości niż określony w planie. Niemniej zasadnym jest przyjęcie w trzyletniej perspektywie kierunkowych wytycznych podejmowanych działań w odniesieniu do nieruchomości stanowiących zasób gminy.