

Załącznik do Zarządzenia
nr 157/2023
Wójta Gminy Pępowo
z dnia 29.12.2023 r.



Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Pępowo na lata 2024-2026

Rozdział I

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób nieruchomości Gminy Pępowo.

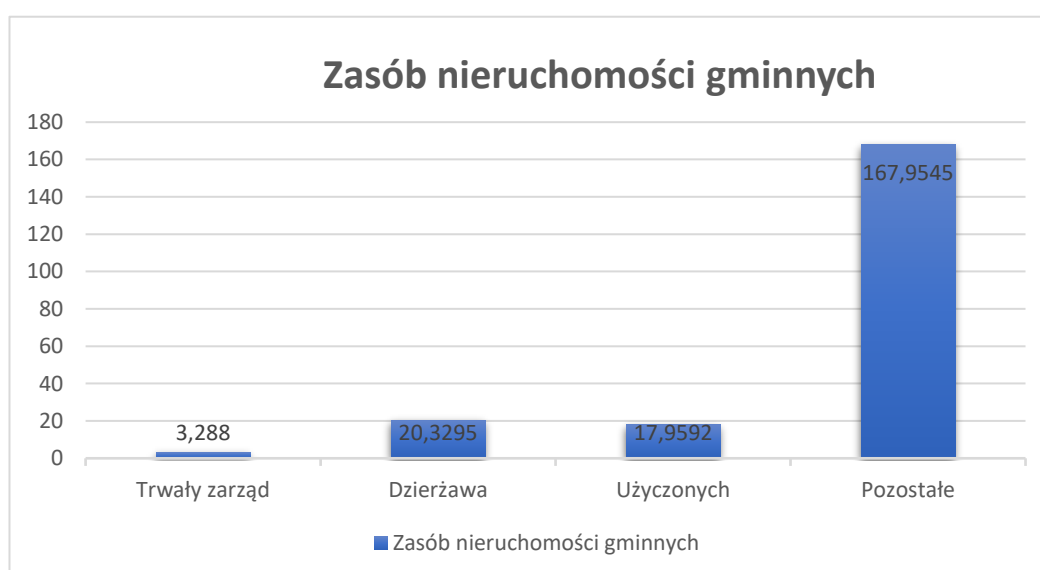
1. Podstawę prawną sporządzania planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 24 ust. 1 i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).
2. Zasobem nieruchomości Gminy Pępowo gospodaruje Wójt Gminy Pępowo.
3. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:
 - 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
 - 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.
 - 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.
4. Wójt Gminy Pępowo gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Plan wykorzystania zasobu określa główne kierunki działań Wójta Gminy Pępowo związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualnie.

5. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Pępowo oraz o wpis w księgach wieczystych.

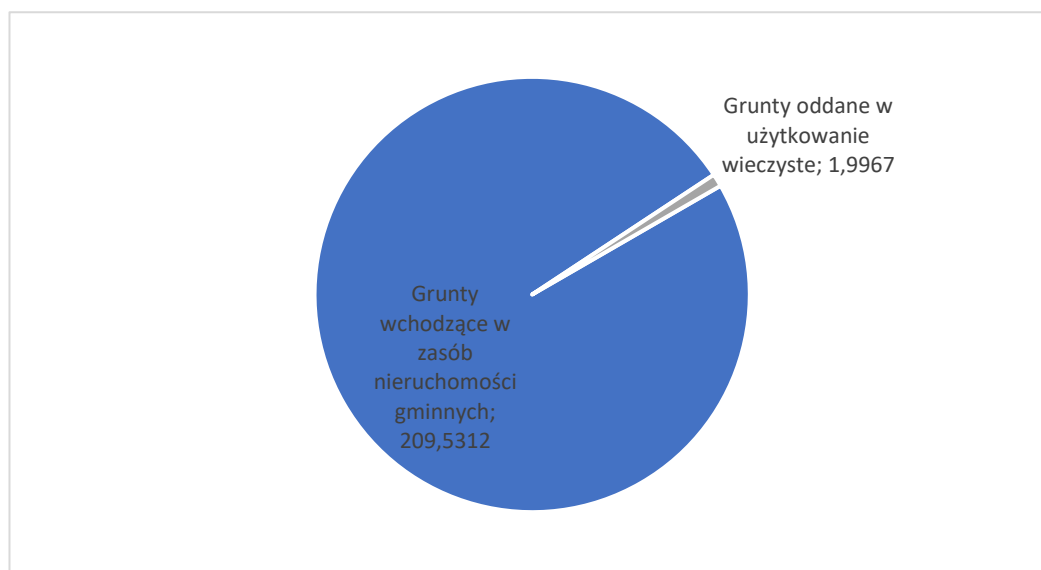
Rozdział II

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Pępowo oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Gminny zasób nieruchomości na koniec grudnia 2023 r. roku nieoddane w użytkowanie wieczyste obejmuje 528 działek o łącznym obszarze 209,5312 ha w tym:
- 1) w trwałym zarządzie – 3,2880 ha (czyli 2 działki oddane Samorządowej Szkole Podstawowej w Skoraszewicach oraz 8 działek oddanych Szkole Podstawowej im. Jana Pawła II w Pępowie);
 - 2) w dzierżawie – 20,3295 ha;
 - 3) użyczonych – 17,9592 ha;
 - 4) pozostałe – 167,9545 ha nieruchomości.



2. Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Pępowo oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z zasobu nieruchomości gminnych wynosi 1,9967 ha.



3. Podział zasobu nieruchomości Gminy Pępowo według klasyfikacji gruntów ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Gostyńskiego.

Rodzaj użytku gruntowego	Powierzchnia ha
R – grunty orne	35,88
Br-R – grunty rolne zabudowane	2,68
Wsr-R – grunty pod stawami	0,12
Ł – łąki trwałe	1,54
Wsr-L – grunty pod stawami	0,11
Ps – pastwiska trwałe	1,95
Ls - lasy	9,48
Wsr – grunty pod stawami	3,02
W – grunty pod rowami	6,93
B – tereny mieszkaniowe	1,86
Ba – tereny przemysłowe	1,88
Bi – inne tereny zabudowane	9,63
Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane	0,06
Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	8,90
K – użytki kopalne	0,98
dr – drogi	121,10
N - nieużytki	4,80
Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	0,62
Razem	211,53

Rozdział III

Prognoza zbywania i udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Pępowo

1. Zbywanie nieruchomości z zasobu gminnego

- 1) Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy Pępowo odbywa się na zasadach określonych w dziale II rozdziale 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest prowadzona na bieżąco w kolejności składanych wniosków.
- 2) W trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanych podmiotów będzie prowadzona sprzedaż:
 - a) gruntów na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
 - b) gruntów przeznaczonych pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) lokal mieszkalny na rzecz najemcy przy ul. St. Nadstawek 1/2, 63-830 Pępowo;
 - d) lokal mieszkalny na rzecz najemcy Babkowice 2/4, 63-830 Pępowo;
 - e) lokal mieszkalny na rzecz najemcy Czeluścín 11, 63-830 Pępowo;
 - f) udziałów w nieruchomościach na rzecz innych współwłaścicieli tych nieruchomości.
- 3) Planuje się w latach 2024-2026 przeznaczyć do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego nieruchomości w Gminie Pępowo stanowiących 5 działek ew. nr 331, 332, 329, 328, 287/2 obręb Skoraszewice położonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. Udostępnianie nieruchomości z zasobu gminnego

- 1) Nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy, najmu lub użyczenia. W latach 2024-2026 planuje się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie, jak również zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

	powierzchnia (ha)	liczba umów na dzień 31.12.2023 r.
DZIERŻAWA		
• na cele rolnicze	20,0327	9
• pod działalność	0,006	1
• pod garaże	0,0096	4
• pod ogródki warzywne	0,248	14
• Dojście do posesji	0,0332	6
UŻYCZENIE		

• Grunty pod stawami	4,4259	5
• Grunty rolne	13.5333	14
NAJEM		
• Lokale mieszkalne	-	35
• Lokale niemieszkalne	-	14

2) Nieruchomości stanowiące własność Gminy Pępowo będą obciążane opłatami za zajmowanie pasa drogowego dróg gminnych dla których zarządcą jest Gmina Pępowo na cele niezwiązane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg na zasadach określonych w uchwale nr XXIX/221/2009 Rady Gminy Pępowo z dnia 29 grudnia 2009 r. zmienionej uchwałą nr XXIX/174/2017 z dnia 6 października 2017 r. stosownie do składanych wniosków.

3. Nabywanie nieruchomości gruntowych do zasobu.

Gmina Pępowo planuje w latach 2024-2026 nabyć nieruchomości w trybie:

- 1) przejęcia gruntów z mocy prawa zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – grunty przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właściciela;
- 2) na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - nieruchomości pod budowę dróg publicznych i pod przebudowę dróg istniejących
- 3) w oparciu o decyzje Wojewody Wielkopolskiego na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych;

Przejęcia z mocy prawa w oparciu o decyzję Wojewody Wielkopolskiego (komunalizacja)	
MIJSCOWOŚĆ	NUMER DZIAŁKI
Krzekotowice	274, 275
Skoraszewice	232
Ludwinowo	2
Krzyżanki	81/3, 81/5, 81/1, 155/3/ 173/2

- 4) nieodpłatne nabycie działek na podstawie art. 24 ust. 5c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
- 5) zakupu gruntów;
- 6) przejęcia gruntów w ramach darowizny od Powiatu Gostyńskiego czy Skarbu Państwa;

7) w przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty, Gmina Pępowo będzie dokonywać niezaplanowanych nabyć nieruchomości przeznaczonych pod realizację zadań własnych.

4. Udostępnianie nieruchomości Gminie Pępowo

Gmina Pępowo dzierżawi od osoby prywatnej część działki ew. nr 426 położoną w miejscowości Kościuszkowo, obręb Pępowo, z uwagi na brak dostępnego gruntu na terenie sołectwa, na którym mógłby się znajdować plac zabaw. Teren ten wykorzystywany jest przez mieszkańców sołectwa.

Rozdział IV

Wpływy z tytułu sprzedaży majątku Gminy Pępowo i udostępniania nieruchomości z zasobu

1. Zakłada się, że dochody z tytułu udostępniania i zbywania nieruchomości należących do zasobu Gminy Pępowo kształtować się będą następująco:
 - 1) wpływy z tytułu zajmowania pasa drogowego dróg gminnych dla których zarządcą jest Gmina Pępowo na cele niezwiązane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg:
 - I. rok 2024 – 164 000,00 zł;
 - II. rok 2025 – 172 200,00 zł;
 - III. rok 2026 – 180 800,00 zł;
 - 2) wpływy z tytułu najmu:
 - I. rok 2024 – 198 792,00 zł;
 - II. rok 2025 – 218 670,00 zł;
 - III. rok 2026 – 240 537,00 zł;
 - 3) wpływy z tytułu dzierżawy:
 - I. rok 2024 – 78 908,38 zł;
 - II. rok 2025 – 80 000,00 zł;
 - III. rok 2026 – 82 000,00 zł;
 - 4) wpływy z tytułu sprzedaży działek:
 - I. rok 2024 – 320 248,00 zł
 - II. rok 2025 – 0,00 zł

- III. rok 2026 – 0,00 zł
- 5) wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań komunalnych:
- I. rok 2024 – 0,00 zł;
 - II. rok 2025 – 190 000,00 zł;
 - III. rok 2026 – 150 000,00 zł;
2. Wyżej wymienione dochody są zgodne z założeniami do projektu uchwały budżetowej na 2024 rok oraz projektu wieloletniej prognozy finansowej na lata 2024-2033 przyjętymi Zarządzeniem nr 125/2023 Wójta Gminy Pępowo z dnia 14 listopada 2023 roku w sprawie ustalenia projektu uchwały w sprawie wieloletniej prognozy finansowej gminy oraz projektu uchwały budżetowej gminy Pępowo na 2024 rok.

Rozdział V

Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

1. Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Pępowo.
2. Na wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu planuje się przeznaczyć:
 - 1) rok 2024 – 20 000,00 zł;
 - 2) rok 2025 – 30 000,00 zł;
 - 3) rok 2026 – 40 000,00 zł.
3. Na wydatki inwestycyjne zabezpiecza się:
 - 1) rok 2024 – 0,00 zł;
 - 2) rok 2025 – 250 000,00 zł;
 - 3) rok 2026 – 250 000,00 zł.

Rozdział VI

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Pępowo

1. Ewidencja nieruchomości Gminy Pępowo oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w zestawieniu komputerowym.
2. Wysokość wpływów z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości Gminy Pępowo szacuje się następująco:
 - 1) rok 2024 – 9 675, 00 zł;
 - 2) rok 2025 – 11 610,00 zł;
 - 3) rok 2026 – 11 610,00 zł.
3. Ewidencja nieruchomości Gminy Pępowo oddanych w trwały zarząd prowadzona jest w zestawieniu komputerowym.
4. Gmina nie pobiera opłat z tytułu trwałego zarządu.

Rozdział VII

Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Pępowo

1. Zakłada się przeprowadzić w latach 2024-2026 aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla poniższych nieruchomości:

Numer działki	Powierzchnia (m ²)	Położenie
54/2	1 000	Siedlec
121/22	131	Pępowo
121/5	867	Pępowo
121/6	1 061	Pępowo
121/69	3 461	Pępowo
121/70	3 540	Pępowo
121/73	280	Pępowo
121/74	1 109	Pępowo
121/75	3 720	Pępowo
121/77	1 794	Pępowo
121/78	3 004	Pępowo

2. Liczba nieruchomości do aktualizacji w danym roku może ulec zmianie w zależności od

aktualnych wartości gruntów oraz z uwzględnieniem stanów prawnych nieruchomości.

3. Gmina nie pobiera opłat z tytułu trwałego zarządu, dlatego też ich nie aktualizuje.

Rozdział VIII

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

W latach 2024-2026 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Pępowo następujących czynności:

1. określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, przede wszystkim oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania - określania wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi;
2. systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie;
3. bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu - czynności dochodzenia należności podejmowane są przez Wydział Finansów; do dłużników wysyłane są wezwania do zapłaty. Przeciwno uporczywym dłużnikom są prowadzone postępowania sądowe w celu dochodzenia należności Gminy Pępowo; sprawy zakończone prawo-mocnym orzeczeniem sądowym kierowane są na drogę postępowanie egzekucyjnego; prowadzona jest egzekucja komornicza;
4. przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej; w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno-prawne i będą dokonywane podziały nieruchomości.

Wójt Gminy Pępowo

/-/Grzegorz Matuszak