

Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 24/2025

Burmistrza Miasta i Gminy Staszów

z dnia 14 lutego 2025 r.

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

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO
ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY STASZÓW
NA LATA 2025 – 2027**



BURMISTRZ

/- / dr Leszek Kopeć

Staszów, luty 2025 roku



Spis treści

I. WSTĘP.....	3
II. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI GMINY STASZÓW.....	4
1. Gminny zasób nieruchomości.....	4
2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste.....	4
3. Zasób budynków i lokali.....	5
a) Zasób lokali użytkowych.....	5
b) Zasób lokali komunalnych (mieszkalnych).....	6
III. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.....	8
IV. UDOSTĘPNIANIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZASÓB GMINY STASZÓW.....	9
1. Dzierżawa, najem, użyczenie, trwałe zarząd.....	9
2. Udostępnianie nieruchomości – służebność gruntowa i służebność przesyłu.....	10
3. Sprzedaż nieruchomości stanowiących zasób.....	10
V. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU GMINY STASZÓW.....	12
VI. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.....	13
1. Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z gminnego zasobu.....	13
2. Prognoza wydatków związana z nabywaniem nieruchomości do gminnego zasobu.....	13
3. Prognoza wydatków związana z opłatami za użytkowanie wieczyste nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.....	14
4. Prognoza wydatków związana z wydzierżawianiem przez gminę Staszów nieruchomości od Spółdzielni Mieszkaniowej i Nadleśnictwa Staszów.....	14
VII. PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH, PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ ORAZ TRWAŁEGO ZARZĄDU.....	15
1. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ich aktualizacja.....	15
2. Prognoza wpływów z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz ich waloryzacja...15	
3. Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ich aktualizacja.....	15
VIII. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI GMINNEGO ZASOBU I SPRZEDAŻĄ NIERUCHOMOŚCI.....	16
IX. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU.....	17
X. ZAKOŃCZENIE.....	18



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 2024 roku poz. 1145 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 osiągniętych 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.

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.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminy Staszów został opracowany na lata 2025 -2027, gdzie pierwszy rok tego planu uwzględnia budżet gminy przyjęty na 2025 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 2024 roku poz. 1145 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 gminy.

Łączna powierzchnia gruntów w zasobie gminnym na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi **684,2458 ha** w tym powierzchnia gruntów stanowiących własność gminy Staszów wynosi 663,4598 ha, natomiast powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym 20,7860 ha.

Szczegółowe zestawienie prezentujące położenie, powierzchnię oraz sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu o którym mowa w art. 25 ust. 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami prezentuje załączona tabela nr 1 sporządzona zgodnie z danymi na dzień 31 grudnia 2024 roku, stanowiąca załącznik do niniejszego planu.

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 oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi **34,0006 ha**, w tym 9,0256 ha zostało oddanych osobom fizycznym, 9,7320 ha osobom prawnym, 0,8241 ha to grunty w wspólne osób fizycznych i prawnych, natomiast 14,4189 ha gruntów zostało oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców w celu utworzenia i utrzymania rodzinnych ogrodów działkowych.

Zestawienie tych nieruchomości przedstawia załączona tabela nr 2 sporządzona zgodnie z danymi na dzień 31 grudnia 2024 roku, stanowiąca załącznik do niniejszego planu.



3. Zasób budynków i lokali.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Burmistrz, jednak 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 styczniu br. przeprowadzony został nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w nowo budowanym budynku mieszkalnym przy ul. Adama Mickiewicza w Staszowie.

Planowana inwestycja obejmuje budowę 28 lokali mieszkalnych, 1-4 pokojowych o powierzchni użytkowej od 29,08 m² do 80,93 m². Mieszkania powstaną w systemie „pod klucz”, tak aby przyszli mieszkańcy mogli od razu w nich zamieszkać.

a) Zasób lokali użytkowych

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku gmina Staszów posiada w swoim zasobie 28 lokali użytkowych. Szczegółowe dane dotyczące ich położenia oraz powierzchni zawierają poniższe tabele.

Budynki i lokale stanowiące w 100 % własność gminy Staszów			
Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Liczba lokali (szt.)
1.	Staszów, ul. Szpitalna 37	380,70	1
2.	Dobra 52	222,89	3
3.	Ogłędów 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
15.	Sztombergi 54	78,03	1
Razem		4182,46	23

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 (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 2024 roku gmina Staszów posiada w swoim zasobie 261 lokali mieszkalnych.

Poniższe tabele przedstawiają dane dotyczące położenia i powierzchni lokali komunalnych będących w zasobie gminy Staszów według danych na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Budynki i lokale stanowiące w 100 % własność gminy Staszów			
Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa (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.	Ogłędów 101	111,20	2
21.	Sielec 37	84,51	1
22.	Sztombergi 54	80,14	1
23.	Wola Wiśniowska 1	75,00	1
24.	Wola Osowa 22	277,70	9
25.	Wiśniowa Poduchowna – kontener	26,00	1
26.	Wiązownica-Kolonia 91	98,34	2
27.	Staszów, ul. Szkolna 14 (C)	41,00	1
Razem		4335,70	101

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 (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)	22,75	1
8.	Staszów, ul. Jana Pawła II 17	1018,02	48
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
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
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
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	377,00	11
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. Żłota 8 A	37,60	2
Razem		5361,79	160

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,
- zbywanie w drodze bezprzetargowej jako wkład niepieniężny (aport) do spółek.



Wskazuje się powyższe 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.

W roku 2025 planowane jest przekazanie spółce SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie jako wkład niepieniężny (aport) prawa własności działki położonej w Staszowie, oznaczonej numerem ewidencyjnym 2098/17 pod inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych.

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	68
	na cele działalności handlowo – usługowej	17
	na cele lokalizacji garaży	145
	na cele rekreacyjne oraz ogródki przydomowe	110
	na cele składowo – przemysłowe i parkingi	11
	na cele lokalizacji placów targowych	2
	na cele badawczo - naukowe	0
	na cele lokalizacji obiektów gospodarczych (komórki, kontenery)	14
	na cele lokalizacji schodów i dojazdów	13
Grunty oddane w trwały zarząd	jednostkom oświatowym	11
	innym jednostkom organizacyjnym	3
Umowy najmu lokali	lokale użytkowe	6
	lokale komunalne	235
Umowy użyczenia, udostępnienia	jednostki i osoby prawne	36



W latach 2025 – 2027 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. Sprzedaż nieruchomości stanowiących zasób

Sprzedaż nieruchomości gruntowych co do zasady następuje w formie przetargu, jednak ustawa przewiduje również drogę bezprzetargową sprzedaży nieruchomości gminnych wówczas, gdy wnioskodawca spełni warunki przewidziane w trybie sprzedaży bezprzetargowej.

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 gminnego zasobu nieruchomości tj. w latach 2025 – 2027 zaplanowana jest sprzedaż następujących nieruchomości gruntowych:

Lp.	Lokalizacja	Numer działki	Powierzchnia w ha	Szacunkowa wartość nieruchomości w zł
1.	Grzybów SSE	332/8	1,1681	292 000,00
2.	Grzybów SSE	333/4	0,3821	95 500,00
3.	Grzybów SSE	1019/4	0,3958	99 000,00
4.	Grzybów SSE	331/4	0,0683	17 100,00
5.	Krzywołęcz	64/4	0,1800	35 000,00
6.	Stefanówek	98	0,8300	30 000,00
7.	Staszów	5593	2,0158	65 000,00
8.	Czajków Południowy	553	0,0600	3 000,00
9.	Czajków Południowy	560	0,0700	3 500,00
10.	Czajków Południowy	220/3	0,2000	3 000,00
11.	Czajków Południowy	221/2	0,0500	2 000,00
12.	Czernica	169	0,1800	10 000,00
13.	Czernica	292	0,0900	4 000,00
14.	Grzybów	8/3	1,1000	25 000,00
15.	Krzczonowice	292/1	0,2200	3 500,00



16.	Krzczonowice	292/2	0,8500	10 000,00
17.	Mostki	239/4	0,0478	32 350,00
18.	Krzywołęcz	308	0,2200	30 000,00
19.	Krzywołęcz	24/2	0,3000	30 000,00
20.	ul. Opatowska	5575/11	0,0033	3 168,00
21.	ul. Długa	1517/20	0,0248	25 000,00
22.	ul. Wąska	2804/1	0,0073	7 297,59
23.	ul. Sosnowa	2176/6	0,0074	8 140,00
24.	ul. Towarowa	6019/17	0,3612	238 370,40
25.	ul. Towarowa	6019/22	0,0376	21 657,60
26.	ul. Sandomierska	3977	0,0528	70 000,00
27.	ul. K.E.N.	5920/106	0,0019	1 824,00
28.	ul. Wiosenna	5927/13	0,0395	50 000,00
29.	ul. Wiosenna	2140/12	0,0150	
30.	ul. Krakowska	3396/4	0,0655	60 000,00
31.	ul. Krakowska	3396/5	0,1284	80 000,00
32.	ul. Krakowska	3390/7	0,0666	1 300 000,00
33.	ul. Krakowska	3389/5	0,0638	
31.	ul. Krakowska	3387/6	0,0556	
32.	ul. Krakowska	3386/6	0,0469	
33.	ul. Krakowska	3385/16	0,0452	
34.	ul. Krakowska	3385/18	0,0354	
35.	ul. Krakowska	3385/20	0,0247	
36.	ul. Krakowska	3388/5	0,0630	
37.	ul. Krakowska	2953/8	0,0969	
38.	ul. Krakowska	3395/7	0,1074	
39.	ul. Krakowska	3394/7	0,0778	
40.	ul. Krakowska	3393/7	0,0788	
41.	ul. Krakowska	3391/6	0,7650	
42.	ul. Poziomkowa	5627/14 (podział na 5 działek budowlanych)	0,6073	1 000 000,00
43.	ul. Leśna	2143/6 (podział na 8 działek działek budowlanych)	0,4427	500 000,00
44.	ul. Krakowska	2511/19	1,2153	2 252 396,00
45.	ul. Witosa	314/3, 314/10, 314/4, 314/9, 314/11, 314/12, 314/13	0,3259	160 000,00
Razem			12,6024	6 567 803,59



W okresie obowiązywania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości tj. w latach 2025 – 2027 zaplanowana jest sprzedaż następujących nieruchomości lokalowych:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa w m ²	Szacunkowa wartość nieruchomości w zł
1.	Staszów, ul. Sienkiewicza 1A/ 17	31,90	135 894,00
2.	Staszów, ul. Sienkiewicza 1A/ 22	30,50	91 371,30
3.	Staszów, ul. Rytwiańska 26/3	30,72	58 627,40
4.	Staszów, ul. Opatowska 20/3	35,24	130 000,00
5.	Staszów, ul. Rytwiańska 11	51,77	118 294,00
Razem		180,13	534 186,70

Nie można wykluczyć sytuacji, że w związku z potrzebami lub wpływającymi wnioskami inne działki z zasobu nieruchomości gminnych zostaną przeznaczone do sprzedaży w okresie obowiązywania niniejszego planu jak również sytuacji, w której nie wszystkie wskazane powyżej nieruchomości zostaną zbyte.

V. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU GMINY STASZÓW

Nabywanie gruntów na rzecz Gminy Staszów w latach 2025 - 2027 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, nieodpłatne przekazanie, nabycie spadku).

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 lub realizacją celów publicznych.

Na 2025 rok zaplanowano nabycie do zasobu działek niezbędnych do poszerzenia cmentarza komunalnego, działek inwestycyjnych, działek przeznaczonych na cele mieszkaniowe i kulturalne oraz zajętych pod drogi. Planowane jest również nabycie nieruchomości od PKP pod realizację inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na budowie "Centrum Przesiadkowego w Staszowie".



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 2025. 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 2025, wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu mogą wynosić ok. 50 000,00 zł.

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 2026 - 2027 przewiduje się wydatki porównywalne do roku 2025.

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 2025 planuje się wydatkować kwotę 210 041,51 zł.

W latach 2026 - 2027 przewiduje się wydatki w kwocie około 300 000,00 zł 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.

3. Prognoza wydatków związana z opłatami za użytkowanie wieczyste nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa

W roku 2025 gmina wydatkuje tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste działek będących własnością Skarbu Państwa kwotą około 130 000,00 zł. W związku z tym, że planowane jest nabycie dwóch działek będących własnością Skarbu Państwa, a które obecnie pozostają w użytkowaniu wieczystym gminy, opłata ta w kolejnych latach prawdopodobnie zmniejszy się pod warunkiem, że Starosta Staszowski nie dokona kolejnych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki z tego tytułu prognozuje się na podobnym poziomie co w roku 2025.

4. Prognoza wydatków związana z wydzierżawianiem przez gminę Staszów nieruchomości od Spółdzielni Mieszkaniowej i Nadleśnictwa Staszów

Gmina Staszów wydzierżawia obecnie od Spółdzielni Mieszkaniowej grunty na realizację zadania dotyczącego budowy drogi publicznej i wewnętrznej oraz parkingu, a także grunty na zagospodarowanie zieleni i opłaca z tego tytułu czynsz dzierżawny w wysokości 1 377,97 zł brutto miesięcznie, co daje kwotę roczną w wysokości 16 535,64 zł, która została zaplanowana na rok 2025. W kolejnych latach obowiązywania planu kwota ta może ulec zmniejszeniu, gdyż planuje się nabycie części działek wykorzystanych pod inwestycje.

Gmina wydzierżawia również od Nadleśnictwa Staszów grunty na cele realizacji II etapu projektu pn.: „Renowacja Golejowa w celu wyeksponowania jego walorów przyrodniczych i turystycznych”, projektu pn.: „Poprawa jakości i dostępności komunikacyjnej MOF Staszowa w oparciu o zrównoważoną mobilność miejską - budowa ścieżki rowerowej „Pętla staszowska” w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych dla Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Staszowa na lata 2022–2030”, a także realizację zadania pn.: „Staszowski Obszar Gospodarczy w Grzybowie” oraz boiska i linii kablowej do oświetlenia ośrodka w Golejowie.

Z tytułu wymienionych powyżej dzierżaw gmina poniesie w 2025 wydatki roczne w kwocie 50 585,53 zł, która może ulec zmianom w kolejnych latach obowiązywania planu w wyniku waloryzacji czynszów dzierżawnych oraz w związku z tym, że gmina zamierza nabyć od Nadleśnictwa w drodze zamiany część dzierżawionych gruntów.



VII. PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH, PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ ORAZ TRWAŁEGO ZARZĄDU

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 roku 2022 na rok 2023, 2023 na rok 2024 oraz 2024 na rok 2025.

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.

Następna aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów przez osoby prawne i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą planowana jest najwcześniej w roku 2026 na rok 2027 i w kolejnych latach.

2. Prognoza wpływów z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz ich waloryzacja

Opłaty na rok 2025 z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności zostały częściowo zwaloryzowane w roku 2024. W 2025 roku planowana kolejna waloryzacja opłat z tego tytułu.

Waloryzacja opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego we własność dokonywana jest nie częściej niż raz na 3 lata przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. 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 2025 - 2027 gmina Staszów nie planuje aktualizować opłaty.

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

Prognoza, o której mowa została przygotowana zgodnie z budżetem przyjętym na rok 2025.

W latach 2026 i 2027 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2025 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 2025 - 2027 przedstawia się następująco:

Źródło dochodów	2025	2026	2027
Sprzedaż składników majątkowych, w tym:	2 884 194,00 zł	2 400 000,00 zł	1 817 796,29 zł
- sprzedaż lokali mieszkalnych	285 892,70 zł	130 000,00 zł	118 294,00 zł
- sprzedaż lokali użytkowych	-	-	-
- sprzedaż gruntów	2 598 301,30 zł	2 270 000,00 zł	1 699 502,29 zł
Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste	253 809,56 zł	253 875,82 zł	253 875,82 zł
Wpływy z opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego	83 926,00 zł	96 397,54 zł	96 397,54 zł
Wpływy z opłat z tytułu najmu, w tym:	341 338,03 zł	381 000,00 zł	394 000,00 zł
- lokali mieszkalnych	338 382,41 zł	348 000,00 zł	358 000,00 zł
- lokali użytkowych	2 955,62 zł	33 000,00 zł	36 000,00 zł
Wpływy z opłat z tytułu dzierżawy składników majątkowych	300 577,00 zł	309 000,00 zł	312 000,00 zł
Wpływy z opłat za trwały zarząd	1 420,00 zł	1 420,00 zł	1 420,00 zł



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.

Gospodarowanie nieruchomościami zasobu ma na celu efektywne, optymalne wykorzystanie zasobu poprzez:

- obrót nieruchomościami - zbywanie i nabywanie nieruchomości, wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie,
- obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu)
- weryfikacje zasobu - prowadzenie wizji w terenie w celu zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym ochrony prawa własności gminy Staszów do nieruchomości w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie,
- kontrole nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy lub najmu w celu określenia sposobu ich wykorzystania pod kątem zgodności ich wykorzystywania z warunkami umowy,
- analizy wykorzystania zasobu na podstawie corocznie sporządzanej informacji o stanie mienia komunalnego,
- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących nieruchomości zasobu i weryfikowanie obowiązujących planów miejscowych;
- odpowiednie, okresowe weryfikowanie wysokości stawek czynszu dzierżawnego i najmu w formie waloryzacji opłat,
- odpowiednie, okresowe weryfikowanie wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i ich aktualizacja oraz opłat przekształceniowych i ich waloryzacja,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości gminy Staszów oraz o wpisy w księgach wieczystych.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, które określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz.U. z 2024 roku, poz. 1145 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 wydzierżawiania 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/613/10 w 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 wydzierżawiania 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.

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. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu, nie służące realizacji zadań własnych gminy oraz celów publicznych będą udostępniane do zagospodarowania głównie poprzez sprzedaż, a także poprzez oddanie w najem lub dzierżawę z uwzględnieniem przeznaczenia wynikającego ze strategii rozwoju, z planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy.

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