

Informacja o stanie mienia komunalnego Gminy Miejskiej Kłodzko
Za okres sprawozdawczy od 1 października 2006 r. do 30 września 2007 r.

Mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe gminy oraz związku gmin, a także mienie innych gminnych osób prawnych (np. spółek komunalnych). Elementarnym składnikiem mienia komunalnego są nieruchomości gruntowe oraz majątek trwały w postaci budynków i budowli. W skład mienia gminnego zaliczamy również pozostałe rzeczowe aktywa trwałe (środki trwałe i inwestycje nie zakończone), należności długoterminowe, inwestycje finansowe długoterminowe (m.in. akcje i udziały w innych jednostkach) długoterminowe rozliczenia międzyokresowe. Uzupełniającym składnikiem mienia komunalnego są aktywa obrotowe, a więc zapasy materiałowe, należności krótkoterminowe oraz środki pieniężne.

Forma takiego ujęcia poszczególnych składników aktywów zawiera informacje o całym majątku Gminy Miejskiej Kłodzko w układzie jednostek organizacyjnych, które gospodarują tym majątkiem lub go użytkują.

Ważną kwestią prezentacji majątku Gminy jest metoda jego wyceny, dla której istotą jest jak najbardziej precyzyjne, jednoznaczne i porównywalne określenie wartości składników majątkowych prezentowanych w informacji o stanie mienia komunalnego gminy. Z tego też powodu za właściwą metodę uznać należy metodę wyceny bilansowej, określoną w przepisach ustawy o rachunkowości. Tak pokazana wartość majątku gminy będzie wynikała z ksiąg rachunkowych prowadzonych przez każdą jednostkę organizacyjną. W przypadku zbycia lub nabycia środka trwałego istnieje obowiązek opracowania za każdym razem operatu szacunkowego przez uprawnionego biegłego.

Nabycie mienia przez gminę następuje w szczególności przez:

- komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym ..., która jest podstawowym aktem prawnym regulującym przekształcenia własnościowe w relacji Skarb Państwa – gminy. Nabycie własności nieruchomości w trybie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku następuje w drodze decyzji Wojewody i dotyczy w szczególności
 - nabycia z mocy prawa własności nieruchomości, które w dniu 27 maja 1990 roku były w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej, były w zarządzie jednostek i zakładów podporządkowanych radom narodowym lub terenowym organom administracji państwowej lub należały do przedsiębiorstw państwowych gdzie organem założycielskim był terenowy organ administracji państwowej, a także grunty oddane w użytkowanie i użytkowanie wieczyste.
 - przekazania jako mienia komunalnego, nieruchomości niezbędnych do wykonywania zadań gminy oraz związanych z realizacją tych zadań.
- w wyniku prowadzonej własnej działalności gospodarczej (nabywanie nieruchomości przez zakup, zamiany) oraz szeroko rozumianej działalności inwestycyjnej.
- na podstawie decyzji administracyjnych (np. wywłaszczenie, nabywanie gruntów pod drogi przy zatwierdzaniu podziałów geodezyjnych) oraz innych czynności prawnych (np. pierwokupy, zasiedzenie)
- innych przepisów (np. przejęcie przedszkoli i szkół podstawowych)

Gmina Miejska Kłodzko dysponuje nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi o łącznej powierzchni 779 ha z czego do 777 ha posiada prawo własności, do 1 ha posiada prawo użytkowania wieczystego a w stosunku do 1 ha prowadzi się postępowanie komunalizacyjne. Postępowanie to dotyczy w szczególności dróg gminnych, rowów i nieruchomości po zlikwidowanym zakładzie Piwnic Win ROSVIN.

Prawa do nieruchomości w ujęciu ilościowym zostały przedstawione w tabeli nr 1 wraz z zagospodarowaniem gruntów komunalnych wg form władania, gdzie podstawową formą

władania jest bezpośredni zarząd ze znacznym 26 % udziałem użytkownika wieczystego jako sposobu trwałego władania nieruchomościami na tzw. ziemiach odzyskanych.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje pozostałe 74 % gruntów co powierzchniowo stanowi 538 ha.

Obecnie Gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym 539 ha, gdzie 478 ha to grunty pozyskane w drodze komunalizacji co stanowi 89 %, natomiast 61 ha stanowiące 11 % nabyto w drodze umów cywilno prawnych lub innym trybem.

Od 1 października 2006 roku do 30 września 2007 nabyto teren o powierzchni 8,5 ha, na który składa się w szczególności darowizna Skarbu Państwa na rzecz Gminy nieruchomość po zlikwidowanym przedsiębiorstwie państwowym Piwnice Win ROSVIN, stanowiąca część kompleksu Twierdzy Kłodzkiej o pow. 8,2 ha, oraz darowizna Województwa Dolnośląskiego obejmująca obiekty po byłym Liceum Medycznym przy ul. Łukasieńskiego, o pow. 0,3 ha, natomiast zbyto grunty o łącznej powierzchni 2,5 ha.

Strukturę obrotu gruntami przedstawiono w tabeli nr 3.

Zgodnie z dyspozycją określoną w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jednym z podstawowych zadań gminy jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz prawidłowe nim gospodarowanie. Gospodarowanie polega w szczególności na ewidencjonowaniu nieruchomości, zapewnianiu ich wyceny, sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, zabezpieczaniu nieruchomości przed zniszczeniem, zbywaniu i nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu. Do zasobu wchodzi nieruchomości stanowiące własność gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste.

Trwały zarząd dotyczy wyłącznie jednostek komunalnych nie posiadających osobowości prawnej w tym szkół i przedszkoli.

Stan rozdysponowania gruntów przedstawia tabela nr 2

Nieruchomości z zasobu gminnego wykorzystywane są do realizacji zadań gminy określonych w ustawie o samorządzie gminnym i ustawie o gospodarce nieruchomościami, która stanowi, że gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej.

Podstawą tworzenia gminnych zasobów są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Mając na uwadze zadania gminy przygotowano w zasobie grunty przeznaczone pod zabudowę:

- przemysłową 4 ha
- mieszkaniową 20 ha z czego 4 ha pod zabudowę wielorodzinną.

Zasady obrotu nieruchomościami gminy regulują przepisy ustawowe (ustawa o samorządzie gminnym, ustawa o gospodarce nieruchomościami, kodeks cywilny) oraz uchwały Rady Gminy Miejskiej Kłodzko.

Obecne przepisy dopuszczają wszystkie formy obrotu nieruchomościami komunalnymi, w szczególności mogą być one przedmiotem sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem, dzierżawę, użyczenie, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi lub wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek.

Gminę, przy wyborze formy zadysponowania mieniem, determinują w szczególności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W kontekście ich

ustaleń, wartości nieruchomości i ich przydatności dla Gminy Miejskiej Kłodzko podejmowane są decyzje zmierzające do rozporządzenia majątkiem.

Dotychczasową podstawową formą uzyskiwania dochodów przez Gminę Miejską Kłodzko z mienia komunalnego jest trwałe jego rozdysponowanie poprzez sprzedaż. Konsekwentnie realizowana jest prywatyzacja lokali mieszkalnych oraz tworzenie możliwości do realizacji prywatnych inwestycji w budownictwo mieszkaniowe. W roku bieżącym struktura dochodów z mienia komunalnego przedstawia się następująco:

1. sprzedaż - 65,5 %
2. czynsze z dzierżawy i najmu - 18 %
3. opłaty za użytkowanie wieczyste, zarząd - 11,5 %
4. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - 3,3 %
5. pozostałe - 1,7 %

Miasto jest wyłącznym właścicielem 92 budynków mieszkalnych wielolokalowych oraz współwłaścicielem 475 budynków, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe. Łącznie w skład zasobu komunalnego wchodzi 2257 lokali mieszkalnych. W okresie sprawozdawczym sprzedano 141 lokali mieszkalnych za łączną cenę uwzględniającą 95 % bonifikatę.

W roku 2008 planuje się kontynuowanie prywatyzacji lokali mieszkalnych, sprzedaż nieruchomości niezabudowanych jak również będzie kontynuowana sprzedaż nieruchomości na rzecz zainteresowanych użytkowników wieczystych. Jednocześnie planuje się również nabycie nieruchomości niezbędnych gminie do realizacji jej zadań własnych w tym rozbudowy cmentarza komunalnego, wysypiska śmieci oraz układów komunikacyjnych.

Stan mienia gminnego ulega ciągłym zmianom nie tylko na skutek planowej gospodarki ale również niejednokrotnie w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na wniosek samych użytkowników wieczystych.

Mienie gminne to nie tylko nieruchomości, ale również pozostałe składniki aktywów trwałych, do których zaliczamy budowle, środki transportu, pozostałe środki trwałe w budowie - czyli nakłady inwestycyjne do czasu rozliczenia oraz długotrwałe aktywa finansowe (udziały, akcje) i należności długoterminowe. Stan posiadania tych składników majątkowych przedstawiono w tabeli nr 5 i 6.

Całe mienie gminne przedstawione w tym opracowaniu, stanowiące własność miasta Kłodzka jest majątkiem publiczny, dlatego też wszystkie czynności w zakresie gospodarowania nim, a w szczególności dotyczące jego obrotu podlegają szczególnym wymogom proceduralnym i formalnym, do których należy między innymi zasada przetargów i jawności obrotu.

Tabela nr 1
Grunty Gminy Miejskiej Kłodzko wg form władania

Forma władania	własność	Użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa	Posiadanie w trakcie komunalizacji	Razem
	pow. [ha]	pow. [ha]	pow. [ha]	Pow. [ha]
Użytkowanie wieczyste	201	-	-	201
Gminny zasób nieruchomości W tym:	576	1	1	578

<i>Trwały zarząd</i>	38	-	-	38
<i>Użytkowanie/administrowanie</i>	-	-	-	-
<i>Pozostałe</i>	538	-	-	538
RAZEM	777	1	1	779

Tabela nr 2
Grunty Gminy Miejskiej Kłodzko wg sposobu wykorzystania

Sposób wykorzystania	W bezpośrednim zarządzie gminy (pozostające w dyspozycji gminy)	W zarządzie jednostki komunalnej	Dzierżawa, najem, leasing, użyczenie	Wieczyste użytkowanie	wartość (tys.)
	pow. [ha]	pow. [ha]	pow. [ha]	pow. [ha]	
Użytki rolne	80	-	120	132	21.177
Tereny zurbanizowane (działki budowlane)	87	7	15	64	10.277
Tereny rekreacyjne w tym:	67	31	-	-	3.236
<i>Lasy</i>	16	-	-	-	528
<i>Parki</i>	4	-	-	-	132
<i>Zieleńce</i>	28	-	-	-	925
<i>Inne</i>	19	31		-	1.651
Tereny komunikacyjne (drogi)	128	-	-	3	10.202
Pozostałe	41	-	-	2	3.268
RAZEM	403	38	135	201	48.160

Tabela nr 3
Obrót nieruchomościami komunalnymi w okresie od 1.10.2006 do dnia 30.09.2007

I.p.	Sprzedaż nieruchomości	Ilość	Wartość sprzedaży [zł]
1	Grunty [ha]	2	230.000
2	Grunty sprzedane użytkownikom wieczystym [ha]	0,5	25.000
3	Przekazane nieodpłatnie	-	-
4	Lokale mieszkalne [szt.]	141	971.000
5	Lokale użytkowe [szt.]	9	364.000
6	Nieruchomości zabudowane [szt.]	5	122.000

Tabela nr 4
Budynki Gminy Miejskiej Kłodzko wg sposobu wykorzystania

Sposób wykorzystania	ogółem	W bezpośrednim zarządzie gminy	W zarządzie jednostki komunalnej	Dzierżawa, najem, leasing, użyczenie	wartość (tys.)
Mieszkalne	92 (572 lokale o łącznej pow. 25695,63 m ²)	-	92	-	125.073
Lokale mieszkalne stanowiące udział gminy w nieruchomościach wspólnych	1685 lokali (pow.248238,64 m ²)				
Obiekty szkolne	10	-	10		800
Obiekty kultury	2	-	2	-	
Obiekty służby zdrowia		-	-	-	
Pozostałe obiekty użyteczności publicznej	9	3	4	2	6.750
Garáže	45	-	45	-	225
Inne	32	3	29	-	10.009
RAZEM	191	6	182	3	142.857

Tabela nr 5
Infrastruktura techniczna i środki transportu.

I.p.	wyszczególnienie	Jednostka	Ilość	Wartość
1	Budowle i urządzenia techniczne	szt.	23	3.375.163
1	Drogi	km	64,8	42.321.802
2	kanalizacja deszczowa	km	110,8	7.910.091
3	Środki transportu	szt.	3	231.327

Tabela nr 6
Długoterminowe aktywa finansowe

I wielkość udziałów w spółkach miasta

Lp.	Nazwa spółki	ilość	Wartość
1	Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko sp. z o.o.	1003 udziały	1.003.000 zł
2	Wodociągi Kłodzkie sp. z o.o.	32602 udziały	32.602.000 zł

II wielkość udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego

Lp.	Nazwa spółki	ilość	Wartość
1	Bank Ochrony Środowiska	-	1.000 zł
2	Invest Park sp. z o.o.	100 udziałów	1.000.000 zł