

Informacja o stanie mienia komunalnego Gminy Miejskiej Kłodzko
Za okres sprawozdawczy od 1 października 2008 r. do 30 września 2009 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 terenowych organów 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 762 ha z czego do 761 ha posiada prawo własności, do 1 ha posiada prawo użytkowania wieczystego.

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 24 % udziałem użytkowania wieczystego jako sposobu trwałego władania nieruchomościami na tzw. ziemiach odzyskanych.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje pozostałe 76 % gruntów co powierzchniowo stanowi 561 ha.

Obecnie Gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym 562 ha, gdzie 501 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 2008 roku do 30 września 2009 r. zbyto grunty o łącznej powierzchni 7,0 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 trwale 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 - 28,4 %
2. czynsze z dzierżawy i najmu - 63,1 %
3. opłaty za użytkowanie wieczyste, zarząd - 6,3 %
4. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - 1,6%
5. pozostałe - 0,6 %

Miasto jest wyłącznym właścicielem 84 budynków mieszkalnych wielolokalowych oraz współwłaścicielem 450 budynków, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe. Łącznie w skład zasobu komunalnego wchodzi 2013 lokali mieszkalnych. W okresie sprawozdawczym sprzedano 123 lokale mieszkalne za łączną cenę 591592 zł uwzględniającą 95, 97 i 99 % bonifikatę przy sprzedaży na rzecz najemców w tym również dwa lokale w trybie przetargu za cenę wylicytowaną.

W roku 2010 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 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. W okresie sprawozdawczym przekształcono na podstawie decyzji administracyjnych 0,9 ha gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste za łączną kwotę 46 456 zł.

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 publicznym, 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.

KŁODZKA
Wydział Planowania
Przestrzeni i Architektury
Bogusław Batóg

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	181	-	-	181
Gminny zasób nieruchomości W tym:	580	1	-	581
<i>Trwały zarząd</i>	19	-	-	19
<i>Użytkowanie/administrowanie</i>	-	-	-	-
<i>Pozostałe</i>	561	-	-	561
RAZEM	761	1	-	762

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	95	-	111	116	1 327
Tereny zurbanizowane (działki budowlane)	86	7	15	61	52 525
Tereny rekreacyjne w tym:	98	-	-	-	3 236
<i>Lasy</i>	16	-	-	-	2
<i>Parki</i>	4	-	-	-	132
<i>Zieleńce</i>	28	-	-	-	925
<i>Inne</i>	50	-	-	-	1 651
Tereny komunikacyjne (drogi)	128	-	-	3	73
Pozostałe	29	12	-	1	494
RAZEM	436	19	126	181	57 655

Tabela nr 3
Obrót nieruchomościami komunalnymi w okresie od 1.10.2008 do dnia 30.09.2009

I.p.	Sprzedaż nieruchomości	Ilość	Wartość sprzedaży [zł]
1	Grunty [ha]	3,53	3 154 662
2	Grunty sprzedane użytkownikom wieczystym [ha]	0,29	260 810
3	Przekazane nieodpłatnie	0,07	-
4	Lokale mieszkalne [szt.]	123	591 592
5	Lokale użytkowe [szt.]	10	637 318
6	Nieruchomości zabudowane [szt.]	4	75 000

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	84 (556 lokali o łącznej pow. 23218,18 m ²)	-	84	-	116 295
Lokale mieszkalne stanowiące udział gminy w nieruchomościach wspólnych	Lokale mieszkalne stanowiące udział gminy w nieruchomościach wspólnych	1457 lokali o łącznej pow. 75081,20 m ²)			
Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych	Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych	13 lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy (pow. 1241,31 m ²) 105 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych (pow. 6078,12m ²)			
Obiekty szkolne	8	-	8		800
Obiekty kultury	2	-	2	-	
Obiekty służby zdrowia		-	-	-	
Pozostałe obiekty użyteczności publicznej	9	3	-	6	6 750
Garaże	44	-	44	-	220
Inne	32	3	29	-	9 706
RAZEM	191	6	182	3	133 771

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.	6	193.843

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

KIEROWNIK
Wydziału Mienia, Planowania
Przestrzennego i Architektury

Rafał Bałóg