

**ZARZĄDZENIE Nr 55.0050.2014
BURMISTRZA MIASTA KŁODZKA**

z dnia 27 marca 2014 roku

w sprawie przyjęcia informacji o stanie mienia gminy

Na podstawie art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 poz. 885 z późniejszymi zmianami) Burmistrz Miasta Kłodzka zarządza, co następuje:

§ 1

Informacja o stanie mienia Gminy Miejskiej Kłodzko stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Informację, o której mowa w § 1, należy przedstawić w terminie do dnia 31 marca 2014 roku Radzie Miejskiej w Kłodzku.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ
Miasta Kłodzka
Bogusław Szpytma

Informacja o stanie mienia Gminy Miejskiej Kłodzko
Za okres sprawozdawczy od 30 marca 2013 r. do 29 marca 2014 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 706 ha z czego do 705,5 ha posiada prawo własności, do 0,5 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 22,6 % udziałem użytkownika wieczystego na własności gminy jako sposobu trwałego władania nieruchomościami na tzw. ziemiach odzyskanych.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje pozostałe 77,4 % gruntów co powierzchniowo stanowi 546 ha.

Obecnie Gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym 546,5 ha, gdzie 497 ha to grunty pozyskane w drodze komunalizacji co stanowi 90,9 %, natomiast 49,5 ha stanowiące 9,1 % nabyto w drodze umów cywilno prawnych lub innym trybem.

Od 30 marca 2013 roku do 29 marca 2014 r. zbyto grunty o łącznej powierzchni 1,99 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, zabezpieczeniu 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 jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz uchwalane w zgodności z nim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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

- przemysłową 1 ha
- usługowo – handlową 4 ha
- mieszkaniową 14 ha z czego 10 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 2013 struktura dochodów z mienia komunalnego przedstawiała się następująco:

1. sprzedaż - 27,98 %
2. czynsze z dzierżawy i najmu - 62,59 %
3. opłaty za użytkowanie wieczyste, zarząd - 5,58 %
4. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - 2,75 %
5. pozostałe - 1,1 %

Miasto jest wyłącznym właścicielem 81 budynków mieszkalnych wielolokalowych oraz współwłaścicielem 386 budynków, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe. Łącznie w skład zasobu komunalnego wchodzi 1632 lokali mieszkalnych. W okresie sprawozdawczym sprzedano 73 lokale mieszkalne za łączną cenę 702469 zł uwzględniającą 97 i 99 % bonifikatę przy sprzedaży na rzecz najemców w tym również siedem lokali w trybie przetargu za cenę wylicytowaną.

W roku 2014 planuje się kontynuowanie prywatyzacji lokali mieszkalnych oraz sprzedaż nieruchomości niezabudowanych. 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 2,0 ha gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste za łączną kwotę 209830 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, 6 i 7.

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.

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	160	-	-	160
Gminny zasób nieruchomości W tym:	545,5	0,5	0,5	546,5
<i>Trwały zarząd</i>	6	-	-	6
<i>Użytkowanie/administrowanie</i>	-	-	0,5	0,5
<i>Pozostałe</i>	539,5	-	-	539,5
RAZEM	705,5	0,5	0,5	706,5

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
	pow. [ha]	pow. [ha]	pow. [ha]	pow. [ha]
Użytki rolne	80	-	110	111
Tereny zurbanizowane (działki budowlane)	93,5	4	12	46
Tereny rekreacyjne w tym:	99	2	-	-
<i>Lasy</i>	12	-	-	-
<i>Parki</i>	7	-	-	-
<i>Inne</i>	80	2	-	-
Tereny komunikacyjne (drogi)	123	-	-	1
Pozostałe	22	-	-	2
RAZEM	417,5	6	122	160

Tabela nr 3**Obrót nieruchomościami komunalnymi w okresie od 30.03.2011 do dnia 29.03.2012**

I.p.	Sprzedaż nieruchomości	Ilość	Wartość sprzedaży [zł]
1	Grunty [ha]	1,99	292 892
2	Lokale mieszkalne [szt.]	73	702 469
3	Lokale użytkowe [szt.]	6	251 074
4	Nieruchomości zabudowane [szt.]	5	993 947

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
Mieszkalne	81 (532 lokale o łącznej pow. 21565,28 m ²)	-	83	-
Lokale mieszkalne stanowiące udział gminy w nieruchomościach wspólnych	1099 lokali o łącznej pow. 54713,07,12 m ²)	-	-	-
Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych	13 lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy (pow. 1269,18 m ²) 81 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych (pow. 4616,09m ²)	-	-	-
budynki niemieszkalne	15 budynków stanowiących wyłączną własność gminy (pow. 2102,48 m ²)	-	15	-
Obiekty szkolne	8	-	8	-
Obiekty kultury	2	-	2	-
Obiekty służby zdrowia		-	-	-
Pozostałe obiekty użyteczności publicznej	9	3	-	6
Garaże	35	-	35	-
Inne	31	2	29	-
RAZEM	189	5	178	6

Tabela nr 5
Infrastruktura techniczna i środki transportu.

I.p.	wyszczególnienie	Jednostka	Ilość
1	Budowle i urządzenia techniczne	szt.	116
2	Drogi	km	65,1
3	kanalizacja deszczowa	km	114
4	Oświetlenie uliczne	-	-
5	Obiekty mostowe	szt.	22
6	Kanalizacja sanitarna	km	-
7	Środki transportu	szt.	11

Tabela nr 6
Długoterminowe aktywa finansowe

I. wielkość udziałów w spółkach miasta

Lp.	Nazwa spółki	ilość udziałów	Wartość [zł]
1	Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko sp. z o.o.	41651	20 825 500
2	Wodociągi Kłodzkie sp. z o.o.	32602	32 602 000

II. wielkość udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego

Lp.	Nazwa spółki	ilość	Wartość
1	Bank Ochrony Środowiska SA	100	1 000 zł
2	Invest Park sp. z o.o.	100	1 000 000 zł
3	Krajowy Fundusz doręczeniowy "Samorządowa Polska" sp. z o.o.	50	50 000 zł
4	Lokalny Fundusz Pożyczkowy „Samorządowa Polska” Kłodzko sp.z o.o.	4	4 000 zł

Tabela nr 7
Wartości inwentarzowe i umorzenia środków trwałych

I. p.	Grupa		Wartość Inwentarzowa [zł]	Umorzenia [zł]
	numer	Nazwa		
1	0	Grunty	30 003 156	0
2	1	Budynki i lokale,	121 653 538	43 971 133
3	2	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	109 808 658	33 437 813
4	3	Kotły i maszyny energetyczne	167 664	128 914
5	4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	1 833 307	1 684 747
6	5	Specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	44 669	26 467
7	6	Urządzenia techniczne	692 383	514 851,
8	7	Środki transportu	317 681	250 661
9	8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	1 748 782	701 782
razem			297 808 388	69 103 692