

**Burmistrz Miasta
KŁODZKA**

**ZARZĄDZENIE Nr 62.0050.2016
BURMISTRZA MIASTA KŁODZKA**

z dnia 30 marca 2016 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 2016 roku Radzie Miejskiej w Kłodzku.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Informacja o stanie mienia Gminy Miejskiej Kłodzko
Za okres sprawozdawczy od 30 marca 2015 r. do 30 marca 2016 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 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 695,5 ha z czego do 695 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 22,86 % udziałem użytkownika wieczystego na własności gminy jako sposobu trwałego władania nieruchomościami na tzw. ziemiach odzyskanych.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje pozostałe 77,14 % gruntów co powierzchniowo stanowi 536,5 ha.

Obecnie Gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym 536,5 ha, gdzie 487 ha to grunty pozyskane w drodze komunalizacji co stanowi 90,8 %, natomiast 49,5 ha stanowiące 9,2 % nabyto w drodze umów cywilno prawnych lub innym trybem.

Od 30 marca 2015 roku do 30 marca 2016 r. zbyto grunty o łącznej powierzchni 0,7 ha.

Strukturę obrotu gruntami przedstawiono w tabeli nr3.

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, zbywaniem, nabywaniem, 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.

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 2015 struktura dochodów z mienia komunalnego przedstawiała się następująco:

1. sprzedaż - 50,29 %
2. czynsze z dzierżawy i najmu - 21,62 %
3. opłaty za użytkowanie wieczyste, zarząd — 17,93 %
4. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności-8,77 %
5. pozostałe - 1,39 %

Miasto jest wyłącznym właścicielem 80 budynków mieszkalnych wielolokalowych, współwłaścicielem 355 budynków, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe. Łącznie w skład zasobu komunalnego wchodzi 1539 lokali mieszkalnych. W okresie sprawozdawczym sprzedano 42 lokale mieszkalne za łączną cenę 450935 zł, uwzględniającą 97 i 99 % bonifikatę przy sprzedaży na rzecz najemców, w tym również dwa lokale w trybie przetargu za cenę wylicytowaną.

W roku 2016 planuje się kontynuowanie prywatyzacji lokali mieszkalnych oraz sprzedaż nieruchomości niezabudowanych. Jednocześnie planuje się również nabycie nieruchomości niezbędnych gminie do realizacji jej zadań własnych - 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 0,2 ha gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.

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 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	159	0,5	-	159
Gminny zasób nieruchomości w tym:	536	-	-	536,5
Trwały zarząd	7	-	-	7
Użytkowanie/administrowanie	-	-	-	-
Pozostałe	529	-	-	529
RAZEM	695	0,5	-	695,5

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	Użytkowanie wieczyste
	Pow. [ha]	Pow. [ha]	Pow. [ha]	Pow. [ha]
Użytki rolne	75	-	115	110
Tereny zurbanizowane (działki budowlane)	95,5	5	12	46
Tereny rekreacyjne w tym:	93	2	-	-
Lasy	12	-	-	-
Parki	7	-	-	-
Inne	74	2	-	-
Tereny komunikacyjne (drogi)	118	-	-	1
Pozostałe	21	-	-	2
RAZEM	402,5	7	127	159

Tabela nr 3**Obrót nieruchomościami komunalnymi w okresie od 30.03.2015 r. do 30.03.2016 r.**

L.p.	Sprzedaż nieruchomości	Ilość	Wartość sprzedaży [zł]
1	Grunty [ha]	0,7	137492
2	Lokale mieszkalne [szt.]	41	450935
3	Lokale użytkowe i nieruchomości zabudowane [szt.]	7 użytkowych; 10 boksów garażowych	450287

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	80 (541 lokali o łącznej pow. 22691,65 m ²)	-	80	-
Lokale mieszkalne stanowiące udział gminy w nieruchomościach wspólnych	998 lokali o łącznej pow. 49207,34 m ²)	-	-	-
Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych	11 lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy (pow. 1227,66 m ² , 63 lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych (pow. 3998,46 m ²)	-	-	-
Budynki niemieszkalne	17 budynków stanowiących wyłączną własność gminy (pow. 2026,58 m ²)	-	17	-
Obiekty oświatowe	14	-	14	-
Obiekty kultury	2	-	2	-
Obiekty służby zdrowia	-	-	-	-
Pozostałe obiekty użyteczności publicznej	9	3	-	6
Garaże	35	-	35	-
Inne	31	2	29	-
RAZEM	188	5	177	6

KE

Tabela nr 5

Infrastruktura techniczna i środki transportu

L.p.	Wyszczególnienie	Jednostka	Ilość
1	Budowle i urządzenia techniczne	szt.	116
2	Drogi	km	65,1
3	Kanalizacja deszczowa	km	114
4	Obiekty mostowe	szt.	22
5	Kanalizacja sanitarna	km	-
6	Środki transportu	szt.	10

Tabela nr 6

Długoterminowe aktywa finansowe

I. Wielkość udziałów w spółkach miasta

L.p.	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

L.p.	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 Poręczeńowy „Samorządowa Polska” sp. z o.o.	50	50 000 zł
4	Lokalny Fundusz Pożyczkowy „Samorządowa Polska” sp. z o.o.	4	4 000 zł
5	Dolnośląski Projekt Rekultywacji	1	500 zł

Tabela nr 7 Wartości inwentarzowe i umorzenia środków trwałych

L.p.	Grupa numer	Nazwa	Wartość inwentarzowa [zł]	Umorzenia [zł]
1	0	Grunty	37422744	0
2	1	Budynki i lokale	118137328	47609111
3	2	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	114443513	45181237
4	3	Kotły i maszyny energetyczne	167664	152387
5	4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	2102968	1772545
6	5	Specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	56005	55340
7	6	Urządzenia techniczne	826730	725789
8	7	Środki transportu	398195	343237
9	8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	1745005	1307659
		razem	275300156	97147308