

GNG.3023.1.2022.A

Nowa Ruda, dnia 25 marca 2022 r.

INFORMACJA O STANIE MIENIA KOMUNALNEGO GMINY NOWA RUDA

Mienie publiczne kwalifikowane jest jako mienie państwowe i mienie samorządowe. Mienie państwowe to własność i inne prawa majątkowe przysługujące Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym (art.44¹ Kodeksu Cywilnego). Natomiast o mieniu samorządowym, w związku z wprowadzeniem trójplaszczynowej struktury samorządu terytorialnego, można mówić w znaczeniu węższym lub szerszym.

W znaczeniu węższym pojęcie to odnosi się do mienia komunalnego, określanego jako własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków. W znaczeniu szerszym, mienie to obejmuje także własność i inne prawa majątkowe należące do województwa i wojewódzkich osób prawnych oraz powiatu i powiatowych osób prawnych. Odróżnienie w ramach majątku publicznego mienia państwowego od samorządowego, jak i różnicowanie go w ramach mienia samorządowego, następuje przez przynależność do określonych podmiotów, a nie przez jego zróżnicowanie przedmiotowe.

Ustawową definicję mienia komunalnego zawiera art. 43 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559). Zgodnie z tym przepisem mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe, należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw. W skład mienia komunalnego wchodzi zatem wyłącznie prawa majątkowe, nie wchodzi natomiast prawa niemajątkowe, w stosunku zarówno do dóbr materialnych, jak i niematerialnych. Oprócz własności gminie i innym gminnym osobom prawnym mogą przysługiwać inne prawa majątkowe, np. użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe, wierzytelności itp. Mienie komunalne to także środki finansowe, które mogą pochodzić z różnych źródeł. Mienie komunalne obejmuje aktywa, a nie pasywa. Wynika to z definicji mienia zawartej w art. 44 Kodeksu Cywilnego w odniesieniu do ogólnego pojęcia mienia, jak i art. 43 ustawy o samorządzie gminnym – w odniesieniu do mienia komunalnego. Potwierdza to fakt, że jeśli ustawodawca łączy z nabyciem mienia przejście na nabywcę zobowiązań zbywcy, to wyraźnie o tym stanowi. Przepis art.43 ustawy o gospodarce nieruchomościami ujmując mienie komunalne jako jednorodny zespół praw majątkowych, nie wyodrębniając takich jego rodzajów, jak np. mienie publiczne, prywatne itp. Nie ma też podziału mienia komunalnego według źródeł jego pochodzenia. Całe mienie komunalne ujmowane jest jako mienie jednorodne w tym znaczeniu, że jest to mienie w rozumieniu prawa cywilnego, a w szczególności w rozumieniu art.44 Kodeksu cywilnego.

Gminny zasób nieruchomości zdefiniowany jest w art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) i stanowią go nieruchomości, które w dniu wejścia w życie ustawy stanowiły własność gminy i nie znajdowały się w użytkowaniu wieczystym lub trwałym zarządzie oraz nie były obciążone prawem użytkowania, w tym nieruchomości nabyte na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 roku.

Gminny zasób nieruchomości stanowią również nieruchomości, które po dniu wejścia w życie ustawy :

- zostały nabyte, w drodze umowy, na własność lub w użytkowanie wieczyste,

- zostały nabyte w drodze wyłączenia na rzecz gminy,
- stały się własnością gminy w drodze zamiany lub darowizny albo, co do których gmina uzyskała w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,
- stanowiły własność gminy i w stosunku do których po tym dniu wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych komunalnych osobach prawnych oraz zlikwidowanych komunalnych jednostkach organizacyjnych,
- stały się własnością gminy na skutek zrzeczenia się,
- zostały nabyte w drodze pierwokupu,
- zostały przejęte na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych.

Stan mienia komunalnego Gminy Nowa Ruda.

Według danych na dzień 31 grudnia 2021 roku na stan mienia Gminy Nowa Ruda składało się 1773 ha gruntów. Podział na zasadnicze grupy przedstawia się następująco:

- grunty rolne o powierzchni - 1205 ha
- grunty zabudowane i zurbanizowane o powierzchni – 358 ha
- lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione o powierzchni - 155 ha
- grunty pod wodami o powierzchni - 5 ha
- nieużytki o powierzchni - 31 ha
- tereny różne - 19 ha

Budynki mieszkalne wchodzące w skład mienia komunalnego stanowiących 100% własności Gminy Nowa Ruda według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawia się następująco:

Ilość budynków mieszkalnych	Powierzchnia 16 875,74 m ²	Ilość lokali 352
63	Lokale mieszkalne i socjalne 16 692,79 m ²	Lokale mieszkalne 349
	Lokali użytkowych 182,95 m ²	lokale użytkowe 3

Budynki mieszkalne będące wspólnotami mieszkaniowymi w których Gmina Nowa Ruda posiada udziały stan na 31 grudnia 2021 roku:

Ilość budynków mieszkalnych	Powierzchnia 20.530,40 m ²	Ilość lokali 446
133	Lokale mieszkalne i socjalne 18 692,95 m ²	Lokale mieszkalne 417
	Lokale użytkowe 1 837,45 m ²	lokale użytkowe 29

Budynki szkolne - 7

Budynki przedszkolne - 7

Żłobek - 1

Obiekty kulturalne - 2

Inne obiekty użyteczności publicznej – 16 w tym m.in. budynki Urzędu przy ul. Niepodległości 2 i przy ul. Niepodległości 4 w Nowej Rudzie, sale wiejskie, obiekty sportowe

Obiekty służby zdrowia – 1

Inne budynki – 19 w tym m.in. remizy ochotniczych straży pożarnych, budynki użytkowe, pozostałe obiekty użyteczności publicznej

Sposób zagospodarowania gruntów

W zasobie gruntów stanowiących mienie komunalne Gminy Nowa Ruda ze względu na formę prawną związaną z ich zagospodarowaniem można podzielić na:

- grunty rolne w dzierżawie (grunty orne, pastwiska i łąki), głównie klasy IV i V - według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku zawartych było 592 umów dzierżawy na łączną powierzchnię 975,9955 ha, średnia dzierżawiona powierzchnia gruntów rolnych wynosi zatem 1,6486 ha.

- grunty nierolne – według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. zawartych było 802 umów dzierżawy dot. nieruchomości dzierżawionych jako grunty pod garażami, budynkami gospodarczymi i ogrody przydomowe oraz sale wiejskie na łączną powierzchnię 23,2211 ha gruntów,

- grunty znajdujące się w wieczystym użytkowaniu o powierzchni ponad 13 ha.

- w zarządzie gminy znajdują się lasy i grunty leśne o powierzchni 155 ha oraz parki (park w Krajanowie) o powierzchni 5,17 ha.

Gospodarka lokalami mieszkalnymi i użytkowymi

W skład mienia komunalnego wchodzi:

- 1) 63 budynków mieszkalnych z udziałem Gminy 100%,
- 2) 133 budynków mieszkalnych, w których Gmina ma udziały we wspólnocie. Budynki mieszkalne znajduje się w zarządzie podmiotów świadczących usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- 3) 15 budynków związanych z prowadzeniem zajęć edukacyjnych (szkoły, przedszkola, żłobek). Obiekty szkolne w bezpośrednim zarządzie gminy to obiekty w miejscowościach, Jugów (dwa obiekty), Ludwikowice Kłodzkie i Bożków, natomiast we Włodowicach, Woliborzu i Dzikowcu prowadzone są szkoły niepubliczne. Przedszkola samorządowe w miejscowościach Bożków, Jugów, Ludwikowice Kłodzkie, Przygórze i Woliborzu oraz przedszkola niepubliczne we Włodowicach i Dzikowcu. Budynek żłobka znajdujący się w Ludwikowicach Kłodzkich.
- 4) Obiekty sportowe takie jak basen w Jugowie, a także boiska Orlik w Woliborzu, Ludwikowicach Kłodzkich i Bożkowie,
- 5) 19 budynków zagospodarowanych w innych formach tj. użyczonych na rzecz m.in. Ochotniczych Straży Pożarnych, Centrum Kultury Gminy Nowa Ruda w Ludwikowicach oraz Ośrodek Zdrowia w Woliborzu, a także świetlice wiejskie w poszczególnych miejscowościach; pozostałe obiekty użyteczności publicznej oraz budynki użytkowe, do których zalicza się: magazyny w Ludwikowicach przy ulicy Fabrycznej, „Europejski Dom Spotkań Młodzieży” w Ludwikowicach Kł., budynki byłych szkół w Przygórzu i Dzikowcu, budynek po internacie w Bożkowie, budynek sali w Jugowie ul. Główna 46a, budynek użytkowy w Jugowie ul. Główna 91, Dom Seniora w Jugowie.

Udziały w spółkach, akcje.

Według stanu na dzień 31.12.2021 roku Gmina Nowa Ruda posiada :

- aport w postaci środków trwałych na ogólną wartość 8.407.800,00 zł – Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Nowej Rudzie,

- akcje Agencji Rozwoju Regionalnego „AGROREG” S.A. w Nowej Rudzie na kwotę

10 000,00 zł,

- wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny w postaci środków trwałych i wyposażenia o wartości 312 500,00 zł – Spółka z o.o. „Noworudzkie Usługi Komunalne” w Nowej Rudzie,
- wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny w postaci nieruchomości gruntowej o wartości 265.000,00 zł – Pro-Med. Sp. z o.o,
- akcje Noworudzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego na kwotę 6.000,00 zł

Zmiany w stanie mienia w okresie 31.12.2020 r. - 31.12.2021 r.

W roku 2021 Gmina Nowa Ruda dokonała zbycia nieruchomości gruntowych o powierzchni ponad 5 ha, w skład której wchodziły powierzchnie całych nieruchomości oraz powierzchnie wynikające z udziałów w nieruchomościach wspólnych w tym w gruncie.

Gmina Nowa Ruda sprzedała w drodze przetargowej i w drodze bezprzetargowej:

- 22 nieruchomości gruntowe niezabudowane,
- 1 nieruchomość gruntową zabudowaną,
- 22 lokale mieszkalne
- 2 lokale użytkowe

Gmina Nowa Ruda dokonała odpłatnego nabycia prawa własności do nieruchomości gruntowej w granicach działki nr 412/1 o powierzchni 0,0526 ha położonej w Ludwikowicach Kłodzkich za cenę 10.000 zł w związku z wykonywaniem zadań własnych związanych z gminnymi drogami oraz organizacją ruchu drogowego.

Dochody uzyskane w 2021 roku.

Ogółem dochody uzyskane w roku 2021 wyniosły łącznie 4.150.215,78 zł w tym:

1. Wysokość opłat za użytkowanie wieczyste – 3.418,87 zł
2. Wysokość dochodów z tytułu czynszu za: działki rolne, działki nie rolne, sale wiejskie, lokale użytkowe, lokale mieszkalne w budynkach komunalnych i budynkach wspólnot oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości łącznie, – 2.302.094,29 zł
3. Dochody ze sprzedaży mienia:
 - a) lokale mieszkalne: 390.202,40 zł
 - b) grunty niezabudowane i zabudowane: 1.310.030,99 zł
 - c) lokale użytkowe: 115.600,00 zł
 - d) zwrot funduszu remontowego: 28.869,23 zł