

Załącznik nr 4
do zarządzenia nr 44/VIII/2022
Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza
z dnia 20 marca 2022 roku

**INFORMACJA O STANIE MIENIA
KOMUNALNEGO
ZA 2021 ROK**

**Informacja o stanie mienia
komunalnego
Miasta i Gminy Niemcza.**

Niemcza, 31 grudnia 2021 roku

Wstęp

Burmistrz Miasta i Gminy Niemcza zgodnie z art. 267 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 442) przedkłada informacje o stanie mienia komunalnego Miasta i Gminy Niemcza.

Przedkładana "Informacja o stanie mienia komunalnego Miasta i Gminy Niemcza" obejmuje dane dotyczące majątku gminy według stanu od dnia **01 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku**.

Zaprezentowany materiał obejmuje zbiór danych przedstawiających najistotniejsze informacje o zdarzeniach mających wpływ na stan mienia komunalnego z uwzględnieniem zmian jakie dokonały się od dnia złożenia poprzedniej informacji.

W niniejszej informacji zastosowano układ zgodny z zapisami art. 267 ustawy o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 442). Informacja zawiera:

1. Dane o przysługujących prawach własności.
2. Dane o innych niż własność praw majątkowych (w tym dane o ograniczonych prawach rzeczowych, użytkowaniu wieczystym, wierzytelnościach, udziałach w spółkach, akcjach oraz o posiadaniu).
3. Dane o zmianach w stanie mienia komunalnego, w stosunku do danych wykazanych w poprzedniej edycji informacji.
4. Dane o dochodach uzyskanych z tytułu wykonywania prawa własności i innych praw majątkowych oraz z wykonywania posiadania.
5. Inne dane i informacje o zdarzeniach mających wpływ na stan mienia.

I. Dane o przysługujących prawach własności

Zgodnie z art.43 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559) mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw.

Głównym prawem majątkowym Miasta i Gminy Niemcza jest własność nieruchomości, ruchomości i innych urządzeń oraz udziałów i akcji. Pozostałe prawa majątkowe stanowią: użytkowanie wieczyste, użytkowanie, prawa wynikające ze stosunków zobowiązaniowych i inne.

Głównym składnikiem mienia gminy Niemcza są nieruchomości gruntowe.

Powierzchnia Miasta i Gminy Niemcza wynosi ogółem **7207 ha**, w tym **270 ha** to nieruchomości będące własnością Gminy Niemcza (stan na 31.12.2021 roku).

Szacunkowa średnia wartość nieruchomości gruntowych Gminy wynosi **18 770 000 zł**.

W obecnym stanie prawnym precyzyjne ustalenie wartości gruntów komunalnych nie jest możliwe z uwagi na brak przepisów wykonawczych dla przeprowadzenia taksacji nieruchomości. Oszacowanie ich wartości przez rzeczoznawców majątkowych związane byłoby ze znacznymi kosztami. Ponoszenie tak znacznych kosztów byłoby niezasadne. Wobec powyższego zastosowano uśrednioną wartość szacunkową oraz wartość według cen nabycia.

W skład ogólnej powierzchni gruntów komunalnych stanowiących własność Gminy, wynoszącej 270 ha, wchodzi:

1.	Użytki rolne	80
2.	Grunty pod lasami (lasy, grunty leśne, zadrzewienia i zakrzewienia)	17
3.	Grunty pod wodami (wody stojące, płynące i rowy)	25
4.	Tereny komunikacyjne- drogi	113
5.	Tereny zabudowane i zurbanizowane	20
6.	Tereny rekreacyjne	13
7.	Nieużytki	2
	Ogółem	270

Ad.1

Z areału 80 ha: 8 ha znajduje się w użytkowaniu wieczystym, 10 ha przekazano w dzierżawę osobom fizycznym, 62 ha znajduje się w bezpośrednim zarządzie gminy. Użytki rolne stanowią grunty orne, pastwiska.

Ad. 2

Grunty pod lasami (lasy, grunty leśne, zadrzewienia i zakrzewienia) - lasy i grunty zadrzewione stanowią pozostałości po parkach dworskich oraz niewielkie działki porośnięte drzewami i krzakami.

Ad. 3

Tereny pod wodami i rowami stanowią grunty zajęte pod rowy melioracyjne, wody płynące oraz niewielkie zbiorniki wodne (stawy).

Ad. 4

Tereny komunikacyjne i drogi śródpolne są to grunty zajęte pod drogi gminne o nawierzchni ulepszonej i gruntowej.

Ad. 5

Tereny zabudowane i zurbanizowane - są to głównie tereny mieszkaniowe, tereny przemysłowe, oraz inne zurbanizowane tereny niezabudowane.

Ad. 6

Tereny rekreacyjne – boiska.

Ad. 7

Nieużytki stanowią grunty zajęte pod tereny zalewowe i bagienne.

Zestawienie komunalnych zasobów mieszkaniowych :

Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2021 roku wyniosła: 20 budynków ze 57 lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy samodzielnie administrowany przez

Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. oraz 77 budynków z 167 gminnymi lokalami mieszkalnymi stanowiącymi udział w nieruchomościach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych i administrowanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. oraz zewnętrznych Zarządców.

Łącznie w 97 budynkach administrowanych i zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. oraz Zarządców zewnętrznych jest 224 lokali mieszkalnych, mają one status mieszkań komunalnych. Spośród tych mieszkań 5 to mieszkania o statusie socjalnym tzw. najem socjalny, 1 tymczasowe oraz 1 chronione. Ze względu na zły stan techniczny wielu budynków i lokali zachodzi konieczność ponoszenia kosztów związanych z ich naprawami i remontami.

Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. – jako Zarządca, któremu powierzone zostały czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, wykonuje czynności wynajmującego w rozumieniu art.2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Zakres obowiązków wynajmującego lokatora strony określają w umowie najmu.

Wpływy z opłat za lokale są przychodami Gminy i przeznaczone są na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i remontów.

Gmina jest również właścicielem budynków **3 szkół, w tym 2 niepublicznych w Gilowie i Przerzeczynie-Zdroju, przedszkola, ośrodka kultury, budynku wielofunkcyjnego (OPS, Senior plus, OSP) Baszty, 3 sal / świetlic wiejskich, budynków gdzie mieszczą się remizy strażackie Gilów i Przerzeczyn Zdrój.**

Oprócz gruntów i budynków na mienie gminne składają się również elementy infrastruktury technicznej, takie jak : 2 oczyszczalnie ścieków, kanały sanitarne, stacje wodociągowe, sieci wodociągowe.

L.p	Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021
1.	Budynki mieszkalne	Ogółem	101	97
2.	Lokale gminne	Lokale mieszkalne	238	224

II. Dane o innych niż własność prawach majątkowych (w tym dane o ograniczonych prawach rzeczowych, użytkowaniu wieczystym, wierzytelnościach, udziałach w spółkach, akcjach oraz o posiadaniu):

L.P		Udziały				Akcje		Ogółem udziały i akcje (zł i gr)
		Finansowy	Rzeczowy	Wyszczególnienie	Wartość udziałów	Wyszczególnienie	Wartość udziałów	
1.	Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. Wałbrzych	-	-		-	1 akcja Seria B Nr 00163 Wart. nom. 1000 zł	1000	1.000 zł
2.	Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.	-	-		606.000	-	-	606 000 zł
3.	Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Dzierżoniów			1852 udziałów po 500zł każdy	926.000			926.000
4.	Fundusz Poręczeń Kredytowych Powiatu Dzierżoniowskiego Sp. z o.o. w Dzierżoniowie			5 udziałów po 1.560 zł każdy	7.800			7.800 zł
	Ogółem	-	-	-	1.539.000 zł	-	1.000	1.540.000 zł

Gmina nie posiada innych praw majątkowych niż własność za wyjątkiem :

- akcji w majątku spółki Agencji Rozwoju Regionalnego Wałbrzych SA o wartości 1 000 złotych
- udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Niemczy
- udziałów w spółce Wodociągi i Kanalizacja” Dzierżoniów,
- udziałów w funduszu Poręczeń Kredytowych Powiatu Dzierżoniowskiego Sp. z o.o.
- **Udziały finansowe** – na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 3072/2001 z dnia 26.03.2001 roku tytułem aportu Gmina Niemcza w Akcie założycielskim jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przekazała środki finansowe na pokrycie kapitału zakładowego Spółki pod nazwą: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Niemczy ul. Wrocławska 3 w kwocie 466.000 złotych w formie 10 udziałów równych i niepodzielnych w kwocie po 46. 600 zł każdy. W roku 2004 na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 4594/2004 z dnia 06.05.2004 roku zwiększono udziały Gminy o kwotę 140 000 złotych.
- **Udziały majątkowe** – na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 3072/2001 z dnia 26.03.2001 roku tytułem aportu Gmina Niemcza w Akcie założycielskim Przedsiębiorstwa Komunalnego jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przekazała własność nieruchomości zabudowanej: dz. nr 143/2 o pow.98m² o wartości 1.200 złotych, działkę nr 143/3 o pow. 6.588 m² o wartości: 79.000 złotych, budynek użytkowo-mieszkalny o wartości 55.800 zł, budynek administracyjno- warsztatowy o wartości: 47.400 złotych, budynek garażowy o wartości 28.800 złotych, wiatą magazynowo- sprzętowa o wartości 43.300 złotych zapisane w księdze wieczystej nr KW 20672 w Dzierżoniowie.

Na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 1468/2013 z dnia 07.03.2013 roku Gmina Niemcza przystąpiła do spółki pod nazwą : „Wodociągi i Kanalizacja” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Dzierżoniowie oraz objęła udziały w wysokości 253 o wartości nominalnej po 500 zł za każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 126.500,00 zł.

Na podstawie kolejnego aktu notarialnego Rep. A nr 6643/2013 z dnia 05.12.2013 roku Gmina Niemcza objęła kolejne udziały w wysokości 933 o wartości nominalnej po 500 zł za każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 466.500,00 zł.

Na podstawie kolejnego aktu notarialnego Rep. A nr 3582/2014 z dnia 28.11.2014 roku Gmina Niemcza objęła kolejne udziały w wysokości 666 o wartości nominalnej po 500 zł za każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 333.000,00 zł.

W dniu 30.12.2014 roku na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3803/2014 umową przeniesienia prawa własności aportu przekazano „WiK” Dzierżoniów nieruchomość gruntową niezabudowaną, położoną w Niemczy przy ul. Sienkiewicza, Obręb Wojsławice, o numerze ewidencyjnym 62/4 o powierzchni 0.1979 ha - środki niepieniężne o wartości 70.000,- zł

Na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 4129/2017 z dnia 20.06.2017 roku Gmina Niemcza objęła udziały w Spółce : Fundusz Poręczeń Kredytowych Powiatu Dzierżoniowskiego Spółka z o.o. w Dzierżoniowie, ul. Rynek 36, udziały w wysokości 5 o wartości nominalnej po 2000 zł za każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 10.000,00 zł.

Na mocy aktu notarialnego Rep A nr 4658/2018 z dnia 20.06.2018 roku decyzją udziałowców nastąpiło obniżenie kapitału zakładowego Spółki, udziały uległy zmniejszeniu kwotowo i wynoszą obecnie 5 udziałów o wartości 1.560,00 zł o łącznej wartości 7.800,00 zł.

IV. Dane o zmianach w stanie mienia komunalnego, w stosunku do danych wykazanych w poprzedniej edycji informacji:

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku:

1. dokonano sprzedaży nieruchomości o pow. **5,93** ha,
2. sprzedano 14 lokali mieszkalnych, 11 na rzecz ich najemców, 3 lokale mieszkalne w trybie przetargu nieograniczonego wraz ze sprzedażą ułamkowej części nieruchomości gruntu, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku mieszkalnego oraz lokal użytkowy – garaż.
3. zawarto umowy dzierżawy na pow. szacunkową 25,5 ha

V. Dane o dochodach uzyskanych z tytułu wykonywania prawa własności i innych praw majątkowych oraz z wykonywania posiadania:

Dochody z wykonywania praw majątkowych obejmują dochody z własności i dotyczą w szczególności: sprzedaży nieruchomości, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, najmu i dzierżaw.

Dane o dochodach obejmują okres od dnia **1 stycznia 2021 roku** do dnia **31 grudnia 2021 roku**

W drodze przetargów zbyto min. nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz pomieszczenia niemieszkalne użytkowe o powierzchni 59 300 m² za kwotę netto 303 000,00 zł

<i>Lp.</i>	<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	<i>Cena sprzedaży data sprzedaży</i>	<i>Uwagi</i>
1.	Zabudowana działka gruntu nr 59/2 pow. 513,00 m ² obręb Nowa Wieś Niemczańska	23.230,00- zł netto 22.02.2021 r	Nieruchomość gruntowa zabudowana - w drodze przetargu nieograniczonego
2.	Zabudowana działka gruntu nr 463,38 pow. 940,00 m ² obręb Stare Miasto	95.950,00- zł netto 22.02.2021r	Nieruchomość gruntowa zabudowana - w drodze przetargu nieograniczonego
3.	Zabudowana działka gruntu nr. 207/18 o pow. 0,0019 ha, obręb Stare Miasto	7.070,00 zł netto 02.09.2021 r	Nieruchomość gruntowa zabudowana (garaż) - w drodze przetargu nieograniczonego
4.	dz. nr 32 o pow. 5,5700 ha obręb Gilów	111.100,00 zł netto 16.11.2021 r	Nieruchomość gruntowa niezabudowana - w drodze przetargu nieograniczonego
5.	dz. nr 26/9 , pow. 2044,00 m ² obręb Wojsławice	65.650,00 zł netto 04.10.2021 r.	Nieruchomość gruntowa niezabudowana - w drodze przetargu nieograniczonego
Ogółem	5,93 ha	303.000,00 zł	

Pozostałe grunty o łącznej powierzchni **0,0621 ha** zostały sprzedane jako grunty przynależne do zbywanych lokali, na kwotę **7 394,70 zł**.

Dochody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych:

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	<i>Cena sprzedaży data sprzedaży</i>	<i>Uwagi</i>
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 3514,60 zł 20.05.2021r.	Sprzedaż dla najemcy lokalu
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 4752,05 zł 21.07.2021 r	Sprzedaż dla najemcy lokalu
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 4497,75 zł 20.05.2021r.	Sprzedaż dla najemcy lokalu
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 4365,95 zł 20.05.2021r.	Sprzedaż dla najemcy lokalu
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 3478,45 zł 20.07.2021r	Sprzedaż dla najemcy lokalu

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	<i>Cena sprzedaży data sprzedaży</i>	<i>Uwagi</i>
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 2993,60 zł 20.05.2021r.	Sprzedaż dla najemcy lokalu
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 3241,00 zł 24.05.2021r	Sprzedaż dla najemcy lokalu
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 2044,15 zł 20.05.2021r	Sprzedaż lokalu dla najemcy
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 4450,10 zł 20.05.2021r	Sprzedaż lokalu dla najemcy
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 4519,80 zł 02.09.2021r	Sprzedaż lokalu dla najemcy
Lokal mieszkalny	(po bonifikacie) 4302,80, zł 02.09.2021r	Sprzedaż lokalu dla najemcy
Lokal mieszkalny	110.880 zł przetarg 02.09.2021 r.	Przetarg nieograniczony
Lokal mieszkalny	15.150 zł przetarg 09.11.2021 r.	Przetarg nieograniczony
Lokal mieszkalny	46,000 zł przetarg 24.09.2021 r.	Przetarg nieograniczony

RAZEM : 214.190,25 ZŁ

dochody ze sprzedaży nieruchomości lokale mieszkalne	214.190,25 zł (netto)
wpływy z tytułu dzierżawy i użytkowania nieruchomości	27 438,54 zł (netto)
dochody uzyskane z tytułu użytkowania wieczystego	9 518,92 zł (netto)
dochody uzyskane z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność	5 269,06 zł (netto)

Grunty zabudowane i zurbanizowane :

- sprzedano 5,93 ha

Dzierżawy :

- wdzierzawiono **25,5 ha**

Budynki mieszkalne ogółem : **101 szt.**

Lokale mieszkalne

- stan wyjściowy **238 szt.**
- stan końcowy na dzień **31 grudnia 2021 roku - 224**

Informację sporządzili :

1. **Agnieszka Kawa** – Kierownik Referatu Rolnictwa, Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami i Działalności Gospodarczej.
2. **Sylvia Sarkany** – Referent ds. gospodarki gruntami, nieruchomościami i działalności gospodarczej.



BURMISTRZ
Jarosław Węglowski

