

GNG.3023.1.2025.A

Nowa Ruda, dnia 24 marca 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 wyrażnie o tym stanowi. Przepis art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomościami ujmuje 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) i stanowią go nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

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 wywłaszczenia na rzecz gminy,

- stały się własnością gminy w drodze zamiany lub darowizny albo, co do których gmina uzyskiwała 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 2024 roku na stan mienia Gminy Nowa Ruda składało się 1759 ha gruntów. Podział na zasadnicze grupy przedstawia się następująco:

- grunty rolne o powierzchni - 1192 ha
- grunty zabudowane i zurbanizowane o powierzchni – 357 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 2024 roku przedstawia się następująco:

Ilość budynków mieszkalnych	Powierzchnia 14.703,38 m ²	Ilość lokali 286
54	Lokale mieszkalne i socjalne 14.520,43 m ² Lokali użytkowych 182,95 m ²	Lokale mieszkalne 282 lokale użytkowe 3

Budynki mieszkalne będące wspólnotami mieszkaniowymi w których Gmina Nowa Ruda posiada udziały stan na 31 grudnia 2024 roku:

Ilość budynków mieszkalnych	Powierzchnia 19.001,90 m ²	Ilość lokali 417
133	Lokale mieszkalne i socjalne 17.207,64 m ² Lokale użytkowe 1 794,26 m ²	Lokale mieszkalne 389 lokale użytkowe 28

Budynki szkolne - 7

Budynki przedszkolne - 7

Budynek żłobka - 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) - według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku zawartych było 600 umów dzierżawy na łączną powierzchnię 955,6549 ha, średnia dzierżawiona powierzchnia gruntów rolnych wynosi zatem 1,5928 ha.
- grunty nierolne – według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. zawarto 862 umowy dzierżawy dot. nieruchomości dzierżawionych jako grunty pod garażami, budynkami gospodarczymi i ogrody przydomowe na łączną powierzchnię 40,39 ha gruntów,
- grunty znajdujące się w wieczystym użytkowaniu o powierzchni ponad 12 ha.
- w zarządzie gminy znajdują się lasy i grunty leśne o powierzchni 155 ha

Gospodarka lokalami mieszkalnymi i użytkowymi

W skład mienia komunalnego wchodzi:

- 1) 55 budynki mieszkalne z udziałem Gminy 100%,
- 2) 133 budynki 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, Ludwikowice Kłodzkie i Bożków, natomiast we Włodowicach, Woliborzu i Dzikowcu prowadzone są szkoły niepubliczne. Przedszkola samorządowe w miejscowościach Bożków, Jugów, Ludwikowice Kłodzkie, Przygórze i Wolibórz oraz przedszkola niepubliczne we Włodowicach i Dzikowcu; żłobki znajdują się w Ludwikowicach Kłodzkich i Bożkowie,
- 4) Obiekty sportowe takie jak basen w Jugowie, hala sportowa w Bożkowie a także boiska sportowe w Woliborzu, Ludwikowicach Kłodzkich, Bożkowie, Jugowie, Czerwieńczycach,
- 5) budynki zagospodarowane na podstawie umów użyczenia na rzecz m.in. Ochotniczych Straży Pożarnych, Centrum Kultury Gminy Nowa Ruda w Ludwikowicach oraz innych podmiotów; 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 31.12.2024 roku Gmina Nowa Ruda posiada :

- wkład pieniężny i niepieniężny na ogólną wartość 16.039.900,00 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 i niepieniężny 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
- wkład pieniężny i niepieniężny o wartości 4.299.950,00 zł – SIM Sp. z o.o.

Zmiany w stanie mienia w 2024 r.

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 gruncie.

Gmina Nowa Ruda dokonała nabycia nieruchomości gruntowych o powierzchni ponad 0,50 ha w wyniku takich czynności prawnych jak nieodpłatnie i odpłatnie nabycia nieruchomości.

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

- 16 nieruchomości gruntowych,
- 22 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy

Dochody uzyskane w 2024 roku.

Ogółem dochody uzyskane w roku 2024 wyniosły łącznie 4.400.185,25 zł w tym:

1. Wysokość dochodów za użytkowanie wieczyste – 2.289,38 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, – 2.327.706,96 zł
3. Dochody ze sprzedaży mienia:
 - a) lokale mieszkalne i użytkowe: 530.334,68 zł
 - b) grunty niezabudowane i zabudowane: 1.507.629,50 zł
 - c) zwrot funduszu remontowego: 32.224,73 zł