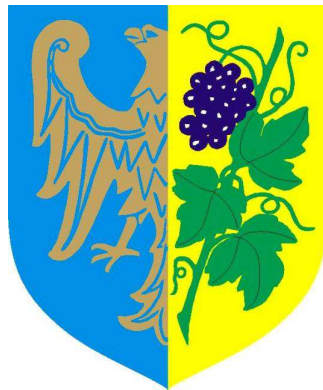


Załącznik Nr 3

do Zarządzenia Burmistrza Strzelce Opolskich
Nr 64/2016 z dnia 29 marca 2016 r.

**INFORMACJA O STANIE MIENIA
GMINY STRZELCE OPOLSKIE
za okres od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r.**



Strzelce Opolskie - marzec 2016 r.

**PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA
INFORMACJI
o stanie mienia Gminy Strzelce Opolskie
za okres od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r.**

1. „Informację o stanie mienia jednostki samorządu terytorialnego” Gminy Strzelce Opolskie sporządza się zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, a jej zakres tematyczny odpowiada wymogom prawa.
2. „Informacja” obejmuje własność i prawa majątkowe Gminy, które przedstawione zostały w układzie podmiotowo- przedmiotowym oraz w ujęciu ilościowo - wartościowym. Uwzględniają one zmiany w strukturze tego majątku, jakie miały miejsce od dnia złożenia poprzedniej informacji.
3. Składniki majątkowe określone zostały na podstawie danych ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Strzelcach Opolskich oraz ewidencję gruntów gminnych i ewidencji środków trwałych prowadzonych w Gminie i jej jednostkach organizacyjnych.
4. Mienie gminy stanowią nieruchomości wykorzystywane na cele związane z wykonywaniem jej zadań własnych określonych w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Zostało ono przedstawione w tabelach, a jego aktualną strukturę pokazano na rysunkach graficznych.
Natomiast w komentarzu zawarto objaśnienia najistotniejszych zjawisk oraz wskazano najważniejsze problemy występujące w związku z gospodarowaniem majątkiem Gminy.
5. „Informacja” o stanie mienia jednostki samorządu terytorialnego składa się z trzech części, które obejmują:
 - 1) część opisową dotyczącą majątku gminy i zmian dokonanych w okresie od dnia złożenia poprzedniej informacji,
 - 2) dane w ujęciu tabelarycznym (tabele nr 1-10),
 - 3) strukturę mienia w układzie graficznym (rys. 1-3).

I. OGÓLNE INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCIACH GMINNYCH

Od dnia złożenia poprzedniej informacji stan mienia gminy w zakresie posiadanych nieruchomości uległ zmianie na skutek:

1. udziału gminy w obrocie cywilnoprawnym, z czym związane były umowy nabycia, sprzedaży, darowizny lub zamiany nieruchomości dokonywane w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami (**tabela nr 4 i nr 5**)
2. postępowań prowadzonych w trybie administracyjnym, w tym:
 - a) na mocy decyzji Wojewody Opolskiego wydanych w sprawie komunalizacji mienia Skarbu Państwa,
 - b) na mocy decyzji Burmistrza wydanych w sprawie :
 - 1) podziału nieruchomości z wydzieleniem działek przeznaczonych pod gminne drogi publiczne, których przebieg został ustalony w planach zagospodarowania przestrzennego (poz. 3 tab. 4),
 - 2) przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości we własność (poz. 6 tab. 5).
 - c) na mocy decyzji Starosty Strzeleckiego, wydanej w sprawie realizacji inwestycji drogowej (poz. 3 tab. 4).

Stan **gminnego zasobu nieruchomości** na dzień 31 grudnia 2015 r. został przedstawiony w **tabeli nr 1** oraz w sposób graficzny na **rys. 1**.

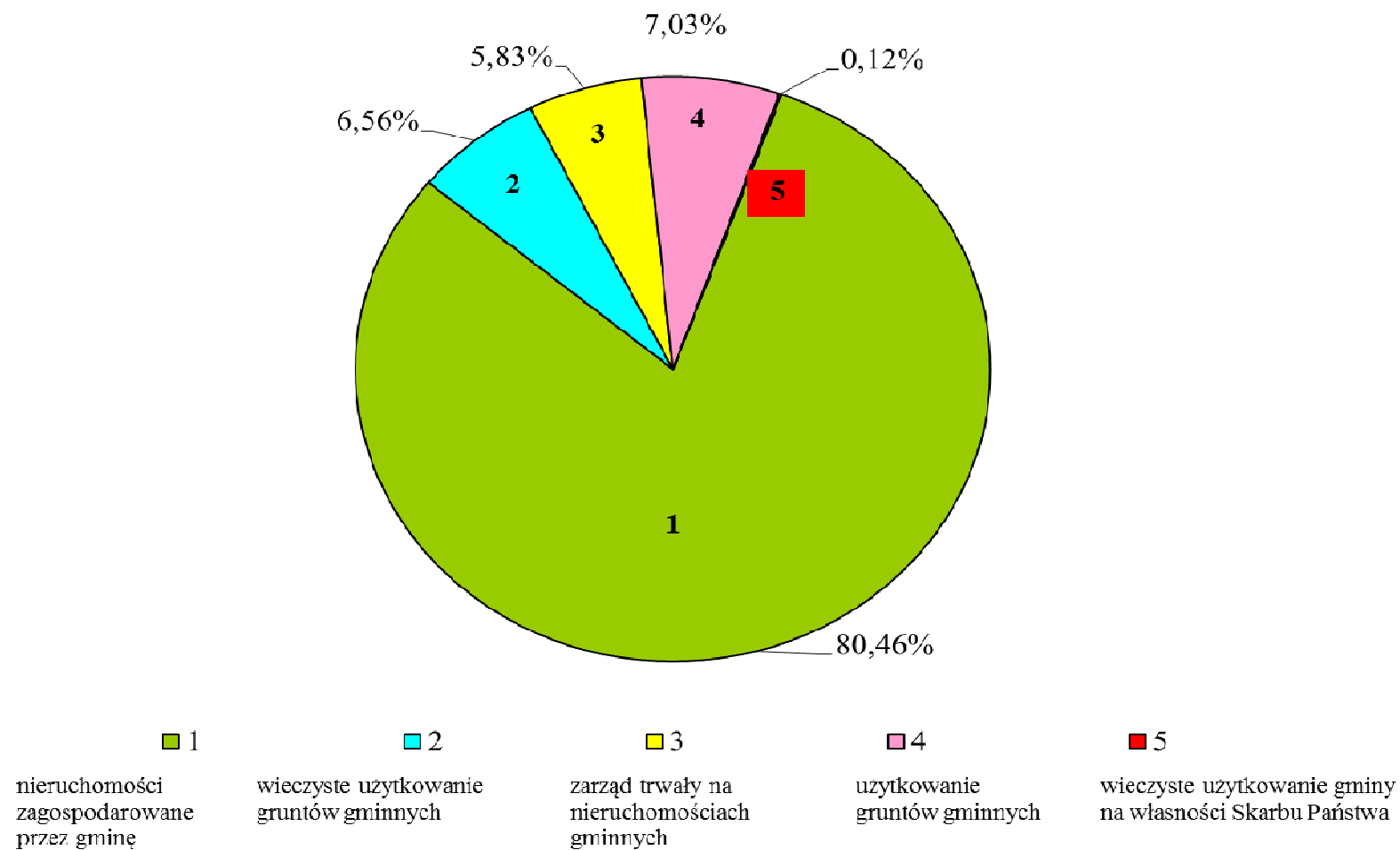
Tabela nr 1

GMINNY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Sposób korzystania z nieruchomości	Stan na 1.01.2015r. w ha	Stan na 31.12.2015r. w ha
1.	Nieruchomości zagospodarowane przez gminę w tym: - drogi i rowy gminne	658,86 365,75	660,42 366,00
2.	Wieczyste użytkowanie gruntów gminnych w tym: - przedsiębiorstwo komunalne - spółka gminy - spółdzielnie i inne osoby prawne - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - spółdzielnia mieszkaniowa (wraz z os. fizycznymi z udziałem SM - osoby fizyczne (tereny budownictwa mieszk. i garaże) - wspólnoty mieszkaniowe (pow. gruntów proporcjonalnie do udziałów) - grunty rolne	54,51 4,53 9,86 8,18 21,52 7,69 0,79 1,94	53,87 4,53 9,43 8,61 21,52 7,04 0,80 1,94
3.	Zarząd trwały ustanowiony na nieruchomościach gminy w tym: - szkoły podstawowe - gimnazja - przedszkola - MOS - Środowiskowy Dom Samopomocy - OPS - GZMK - CRWiS „Strzelec” - Żłobek	47,95 11,53 6,76 5,75 3,45 0,14 0,18 18,54 1,38 0,22	47,84 11,66 6,76 5,55 3,45 0,14 0,18 18,50 1,38 0,22
4.	Użytkowanie gruntów gminnych w tym: - Polski Związek Działkowców - Związek Hodowców Gołębi Pocztowych - Koło Polskiego Związku Wędkarskiego	57,40 56,42 0,11 0,87	57,69 56,71 0,11 0,87
5.	Wieczyste użytkowanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa	1,00	1,00
	RAZEM	820,82	819,72

GMINNY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

Rys. 1



Dominującą pozycję stanowią drogi gminne oraz nieruchomości wykorzystywane bezpośrednio przez gminę w związku z wykonywaniem zadań własnych, w tym grunty będące rezerwą pod przyszłe zagospodarowanie na cele publiczne (np. pod cmentarz komunalny).

Tereny oddane w **użytkowanie wieczyste** osobom fizycznym i prawnym dotyczą przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej i usługowej służącej prowadzeniu działalności gospodarczej.

Prawo **użytkowania** obejmuje rodzinne ogrody działkowe oraz grunty wykorzystywane przez organizację zrzeszającą hodowców gołębi pocztowych i wędkarzy. Natomiast **trwały zarząd** ustanowiony jest dla jednostek gminnych nie posiadających osobowości prawnej prowadzących działalność oświatową, związaną ze sportem i rekreacją, opieką społeczną, gminnym zasobem mieszkaniowym i cmentarzem komunalnym.

W skład zasobu gminnego wchodzi również grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, do których Gminie przysługuje **prawo użytkowania wieczystego**.

II. CHARAKTERYSTYKA WŁADANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Udział poszczególnych grup w ogólnej powierzchni gruntów w zasobie gminnym przedstawia się następująco:

- 80,46 % stanowią nieruchomości zagospodarowane przez gminę,
- 7,03 % gruntów obciążonych jest prawem użytkowania
- 6,56 %, gruntów znajduje się w użytkowaniu wieczystym osób prawnych i fizycznych,
- 5,83 % nieruchomości oddanych jest w zarząd trwały
- 0,12 % stanowią grunty, których użytkownikiem wieczystym jest Gmina.

W **użytkowaniu wieczystym** osób fizycznych pozostaje jeszcze **7,04 ha** gruntów wykorzystywanych na cele mieszkaniowe (39 nieruchomości) i pod zabudowę garażami (45 nieruchomości). Osoby te mogą skorzystać z uprawnień wynikających z ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Na przestrzeni okresu, jaki upłynął od daty poprzedniej „Informacji”, stan gminnego zasobu nieruchomości faktycznie powiększył się o 1,10 ha i wynosi **820,82 ha**. Na potrzeby związane z wykonywaniem zadań własnych gmina wykorzystuje 661,42 ha gruntów, z czego 660,42 ha stanowi jej własność, a 1,00 ha jest przedmiotem użytkowania wieczystego (szczegóły w **tabeli nr 2**).

Tabela nr 2

ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ

L.p.	Rodzaj zagospodarowania	Stan na 31.12.2015r. w ha
I.	Nieruchomości stanowiące własność gminy	660,42
	gminne drogi publiczne, drogi wewnętrzne i rowy	366,00
	usługi komunalne (składowisko odpadów, oczyszczalnia)	37,37
	nieruchomości oświatowe (szkoła niepubliczna)	0,62
	rezerwa budowlana, w tym:	40,94
	- usługi ogólno-miejskie	4,88
	- budownictwo mieszkaniowe,	10,70
	- przemysł, bazy i składy,	14,97
	- cmentarz komunalny	10,39
	tereny sportowe i rekreacyjne, działalność kulturalna	23,23
	parki, tereny zielone, lasy, rola, stawy i tereny pozostałe	190,96
	targowisko miejskie	1,30
II.	Wieczyste użytkowanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa	1,00
	drogi wewnętrzne (w udziale 801/10.000)	0,01
	pozostałe	0,99
	RAZEM	661,42

Na rys. 2 przedstawiono stan zagospodarowania nieruchomości przez gminę:

- 55,42 % - stanowią drogi (publiczne, wewnętrzne i dojazdowe do pól) oraz rowy,
- 28,91 % - to parki, lasy, rola, tereny zielone, stawy i tereny pozostałe,
- 6,20 % - gruntów tworzy rezerwę budowlaną,

- 5,66 % - zajmują usługi komunalne,
- 3,52 % - obejmuje tereny sportowe i rekreacyjne,
- 0,20 % - stanowi targowisko miejskie,
- 0,09 % - oświata niepubliczna.

W bezpośrednim zarządzie Gminy, na zasadach ustalonych w drodze zarządzenia Burmistrza Nr 213/06 z dnia 15 września 2006 r. znajdują się:

- a) publiczne drogi gminne, drogi wewnętrzne i dojazdowe do pól,
- b) rowy i stawy,
- c) lasy, zieleńce i parki zabytkowe,
- d) budynki administracyjne Urzędu Miejskiego, remizy OSP,
- e) kąpielisko miejskie i tereny rekreacyjno- sportowe,

Zarządca targowiska miejskiego przedsiębiorca Gabriela Bartoszek działająca pod nazwą PUPHW „GABI” z Żędowic, wyłoniony został w trybie zapytania ofertowego, a umowa została zawarta na okres 1 roku. Natomiast szaletami miejskimi w 2015 r. zarządzało Stowarzyszenie Na Rzecz Rozwoju Przedsiębiorczości Społecznej w Strzelcach Opolskich.

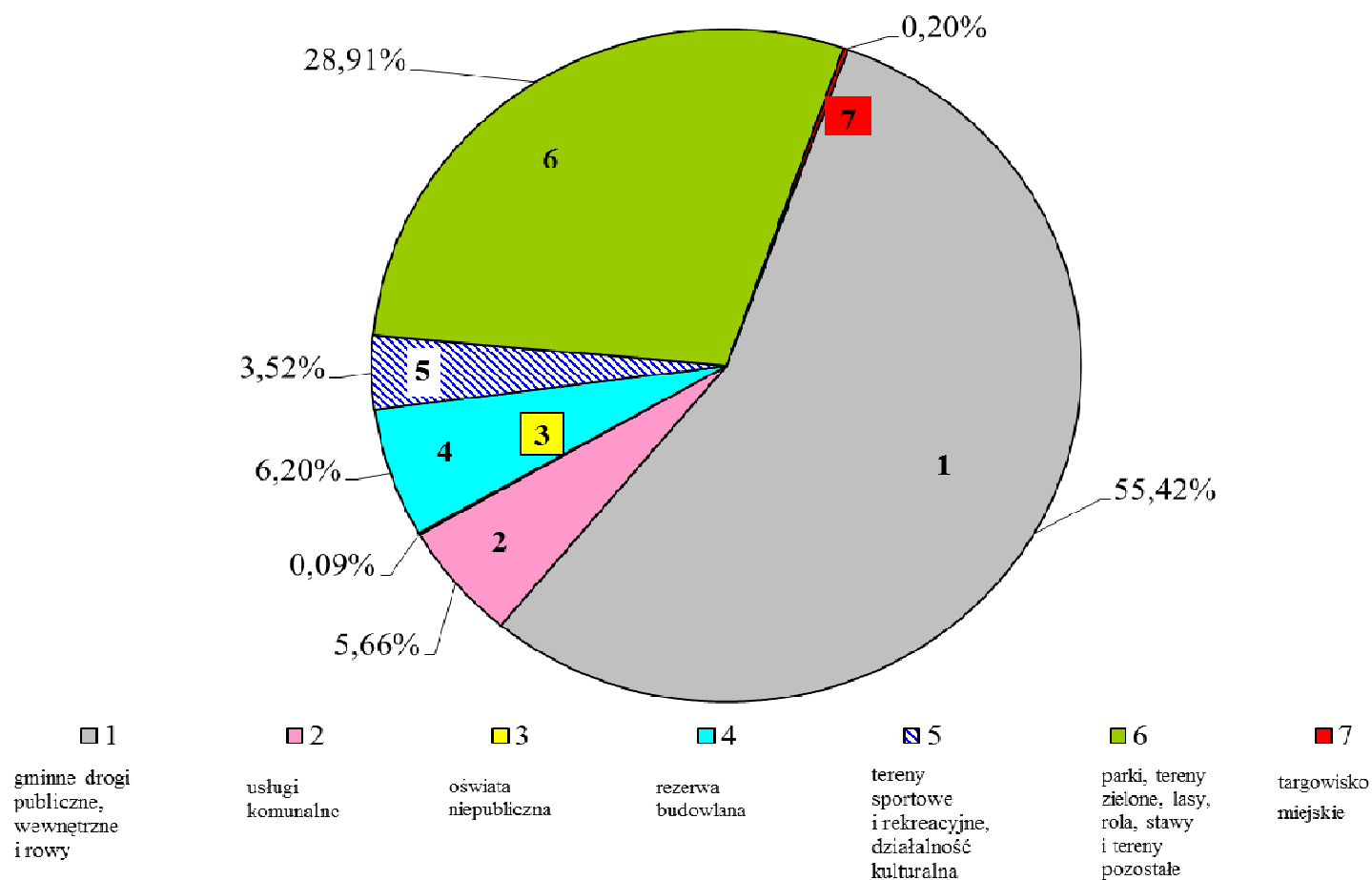
Organizacjom sportowym boiska sportowe położone w Strzelcach Opolskich oraz na obszarach wiejskich udostępnione zostały na podstawie umów najmu.

Na dzierżawę gruntu gminnego zawarte są 247 umowy dzierżawy na ogólną powierzchnię 48,1647 ha. z tego:

1. 25 osób fizycznych i prawnych dzierżawi grunty o pow. 3,3772 ha w celu prowadzenia działalności gospodarczej, handlowej i przemysłowej,
2. dzierżawa 0,0528 ha gruntów zainwestowanych jest garażami.
3. 42,7335 ha gruntów zagospodarowanych jest przez 77 dzierżawców na cele rolne,
4. na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych zawartych jest 39 umów na pow. 0,8394 ha,
5. 61 osób fizycznych dzierżawi 1,1382 ha gruntów wykorzystywanych jako ogródki przydomowe,
6. pod ustawienie kontenerów na odpady komunalne zawarto ze wspólnotami mieszkaniowymi 21 umów na pow. 0,0236 ha.

ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ

Rys. 2



Z mienia gminy korzystają następujące gminne jednostki organizacyjne bez osobowości prawnej:

1. **Gminny Zarząd Mienia Komunalnego** w Strzelcach Opolskich, który realizuje zadania wynikające ze statutu oraz gospodaruje mieniem gminy przekazanym na mocy zarządzenia Burmistrza Strzelec Opolskich Nr 282/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.
W zarządzie GZMK pozostaje cała gospodarka nieruchomościami zasobu gminy, cmentarz komunalny oraz część zasobu mieszkaniowego związana z lokalami użytkowymi. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących 100% własności gminy i w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych oddane zostały do zarządzania Spółce PUKiM w Strzelcach Opolskich, z którą umowa została podpisana 12 stycznia 2009r. Umowa ta szczegółowo określa obowiązki zarządcy, ustala przysługujące mu wynagrodzenie oraz wskazuje zasady rozliczania remontów. Zarządzeniem Burmistrza Nr 282/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. został przekazany GZMK zasób gminy wraz z obowiązkiem prowadzenia określonych spraw związanych z gospodarką tym zasobem. GZMK gospodaruje nieruchomościami o powierzchni ponad 238 ha, z czego ok. 220 ha stanowią grunty zarządzane w imieniu gminy.
W 2014 r. uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr XLVII/359/2014 r. z dnia 28 maja 2014 r. Gminnemu Zarządowi Mienia Komunalnego powierzone zostało nowe zadanie tj. prowadzenie **Regionalnego Inkubatora Przedsiębiorczości**, co nastąpiło na podstawie decyzji Burmistrza Strzelec Opolskich Nr GN-IV-72244/8/14 z dnia 30 czerwca 2014 r oraz decyzji GN.IV.72244/3/15 z dnia 1.04.2015 r. o ustanowieniu trwałego zarządu.
2. **Gminne jednostki oświatowe gminy**, (szkoły podstawowe, gimnazja i przedszkola), które posiadają w trwałym zarządzie nieruchomości o łącznej 23,97 ha, przeznaczone na cele oświatowe,
3. **Ośrodek Pomocy Społecznej** w Strzelcach Opolskich, na rzecz którego ustanowiony został w trwały zarząd na nieruchomościach o łącznej pow. 0,18 ha, położonych w Strzelcach Opolskich obejmujących siedzibę (ul. Krakowska 16) i część budynku położonego w Strzelcach Opolskich przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 10-10A, w którym zostały wyodrębnione mieszkania chronione wraz z gruntem niezbędnym dla prawidłowego jego funkcjonowania,

4. **Środowiskowy Dom Samopomocy** w Strzelcach Opolskich, na rzecz którego ustanowiony został trwały zarząd na nieruchomościach o pow. 0,14 ha z przeznaczeniem na działalność statutową.
5. **Centrum Rekreacji Wodnej i Sportu „Strzelec”** w Strzelcach Opolskich, utworzone w 2011 r. jako zakład budżetowy Gminy, któremu zostały oddane w trwały zarząd nieruchomości o łącznej pow. 1,38 ha związane z realizacją zadań statutowych,
6. **Międzyszkolny Ośrodek Sportowy** w Strzelcach Opolskich prowadzący działalność sportową na nieruchomościach o pow. 3,45 ha, na których ustanowiony został trwały zarząd.
7. **Żłobek** w Strzelcach Opolskich, prowadzący działalność statutową na nieruchomości położonej w Strzelcach Opolskich przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 14 o pow. 0,22 ha, na której ustanowiony został trwały zarząd.

Pozostałe podmioty działające jako jednostki organizacyjne gminy

1. **Strzelecki Ośrodek Kultury** w Strzelcach Opolskich, **instytucja kultury**, która na podstawie umów najmu korzysta z pomieszczeń świetlic i bibliotek w Strzelcach Opolskich, Rożniątowie, Osieku, Szymiszowie, Kadłubie, Rozmierzy, Suchej, Dziewkowicach, Szczepanku, Rozmierce, Błotnicy Strzeleckiej, Warmątowicach, Jędryniach, Kadłubie, Szymiszowie oraz w Kalinowicach, gdzie czynsz najmu został ustalony zarządzeniem Burmistrza Strzelec Opolskich Nr 214/2012 z dnia 20.09.2012r. w sprawie ustalenia czynszu za najem pomieszczeń świetlic i bibliotek przez Strzelecki Ośrodek Kultury w celu prowadzenia działalności statutowej.
2. **Strzeleckie Wodociągi i Kanalizacja Spółka z o.o.** w Strzelcach Opolskich, **spółka prawa handlowego**, która dzierżawi należące jeszcze do gminy sieci oraz urządzenia wodne i kanalizacyjne na podstawie umowy obowiązującej do 30 czerwca 2017 r.

3. **Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Spółka z o.o.** w Strzelcach Opolskich **spółka prawa handlowego**, które zarządza wysypiskiem odpadów komunalnych, parkiem miejskim i zielenią miejską oraz gminnym zasobem mieszkaniowym.

Szczegółowy sposób zagospodarowania nieruchomości został przedstawiony w **tabeli nr 3**, a zawarte w nim informacje przedstawiają majątek gminy w układzie przedmiotowym i wartościowym. Wielkości podane w tabeli Nr 3 uwzględniają zmiany spowodowane nabyciem i zbyciem nieruchomości oraz wzrostem wartości budynków i budowli na skutek ich modernizacji, remontów oraz nowych inwestycji zakończonych w 2015 r.

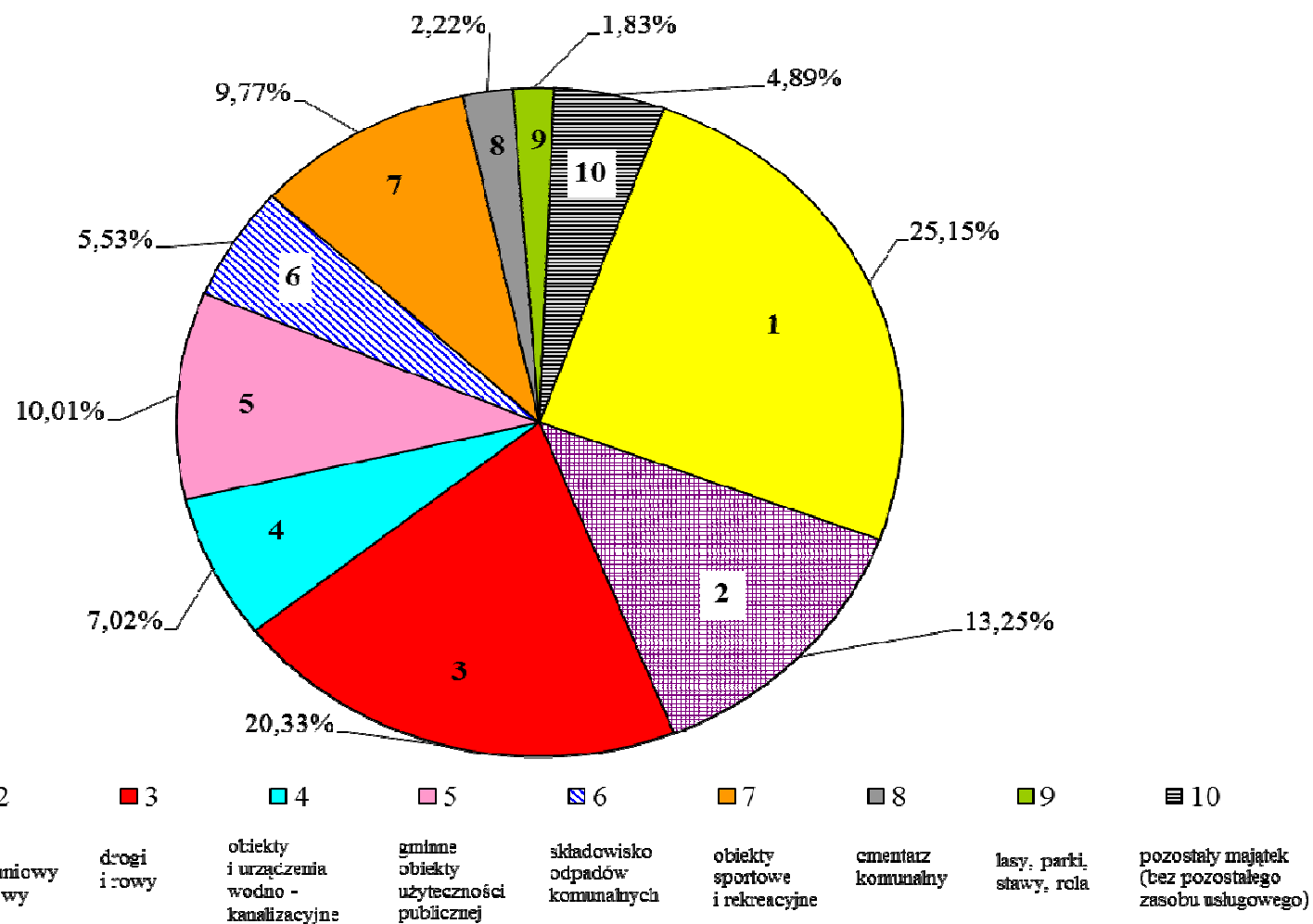
Tabela nr 3

MIENIE KOMUNALNE W/G SPOSOBU KORZYSTANIA

Lp.	Treść	Pow. w ha	Wartość mienia w zł.	Liczba budynków i budowli
1.	Gminny Zarząd Mienia Komunalnego w tym:	18,50	32 711 223	164
	1. zasób mieszkaniowy i usługowy gminy wraz ze wspólnotami mieszkaniowymi,	12,78	23 145 538	159
	2. cmentarz komunalny	5,23	4 230 166	2
	3. siedziba,	0,04	236 640	1
	4. Regionalny Inkubator Przedsiębiorczości	0,53	5 098 879	2
2.	Składowisko odpadów komunalnych	20,31	10 534 392	12
3.	Żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, hale sportowe i boiska szkolne,	24,81	47 941 185	104
4.	Budynki administracyjne UM i świetlice	1,00	3 278 756	18
5.	Remizy OSP + zbiorniki p. poż	2,37	2 342 298	21
6.	Ośrodek Pomocy Społecznej	0,18	3 134 420	3
7.	Środowiskowy Dom Samopomocy Społecznej	0,14	3 351 396	3
8.	Dzierżawa na cele wod.-kan. SWiK	17,40	13 377 759	57
9.	Targowisko miejskie	1,30	1 878 571	15
10.	CRWiS Strzelec,	1,38	14 350 099	1
11.	Kąpielisko miejskie + hala sportowa	2,55	744.158	10
12.	MOS + boiska sportowe + tereny rekreacyjne	24,12	3 532 207	22
13.	Stołówka i zajazd „Piast”	0,24	1 631 314	1
14.	lasy, parki, tereny zadrzewione i zakrzewione, stawy i rola	193,76	3 483 216	21
15.	drogi, rowy	366,00	38 748 172	181
16.	Pozostałe mienie w tym pozostały zasób usługowy	35,16	9 568 996 238 395	175 39

MIENIE KUMUNALNE W/G SPOSOBU KORZYSTANIA

Rys. 3



Na rys. 3 przedstawiono majątek gminy w układzie wartościowym, a został on zgrupowany w następujący sposób:

- 25,15 % - placówki oświatowe,
- 20,33 % - drogi i rowy,
- 13,23 % - zasób mieszkaniowy i usługowy (w tym wspólnot mieszkaniowych),
- 10,50 % - obiekty sportowe i rekreacyjne,
- 8,50 % - gminne obiekty użyteczności publicznej,
- 7,02 % - obiekty i urządzenia wodno-kanalizacyjne,
- 5,53 % - składowisko odpadów komunalnych,
- 2,22 % - cmentarz komunalny,
- 1,83% - lasy i parki, tereny zadrzewione i zakrzewione, stawy i rola,
- 4,89 % - pozostały majątek (bez pozostałego zasobu usługowego).

Opis źródeł pochodzenia nieruchomości nabytych przez gminę w okresie od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r. zawiera **tabela nr 4**, a dane te stanowią jednocześnie sprawozdanie w rozumieniu § 6 uchwały Nr LVI/354/98 Rady Miejskiej z dnia 28 maja 1998 r. w sprawie *określenia zasad nabywania nieruchomości na własność gminy*.

Tabela Nr 4

NIERUCHOMOŚCI NABYTE PRZEZ GMINĘ W OKRESIE 1.01.2015r.-31.12.2015r.

Lp.	Treść	Liczba decyzji- umów	Pow. nieruch. w ha pow. lokalu w m²	Koszt nabycia w zł.
1.	Umowy nabycia prawa własności	7	3,23	253 990
2.	Umowy darowizny			
	- prawa własności gruntu	3	0,94	nieodpłatnie
	- prawa własności lokalu mieszkalnego z ułamkową częścią prawa użytkowania wieczystego gruntu	1	28,2	nieodpłatnie
3.	Nabycie w wyniku zniesienia współwłasności	1	0,01	8 750
4.	Nabycie z mocy prawa - własności nieruchomości wydzielonych pod publiczne drogi gminne	5	0,19	21 555,40
	RAZEM	17	4,37	284 295,40

III. OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY

W roku 2015 przybyło Gminie pod drogi publiczne ogółem 0,1926 ha gruntów w trybie administracyjnym. Z mocy prawa przeszło na własność gminy pod drogi publiczne 0,0844 ha gruntów w Szczepanku, 0,0789 ha w Brzezynie, 0,0098 ha w Kadłubie i 0,0195 ha gruntów w Szymiszowie (art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Za część przejętych w 2015 r. a także w 2014 r. gruntów o łącznej pow. 0,1631 ha wypłacono w 2015 r. odszkodowanie w wysokości 21 555,40 zł. uzgodnionej z właścicielami.

Realizacja ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów komunikacyjnych (dróg gminnych), przeznaczonych do obsługi projektowanej zabudowy (w tym mieszkaniowej) jest bardzo ważna, gdyż,

- po pierwsze, grunty wydzielone pod te drogi, w myśl obowiązujących przepisów muszą stanowić własność gminy,
- po drugie, wtedy dopiero możliwe jest prowadzenie inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do zabudowy terenu,
- po trzecie, dzięki sieci nowych dróg oraz uzbrojeniu terenów, tworzone są dogodne warunki dla inwestorów.

W 2015 r. gmina nabyła:

- 0,0712 ha gruntów pod ciąg pieszo-jezdny w Strzelcach Op. za kwotę 7 120 zł.
- 0,0532 ha gruntów pod przepompownie ścieków w Suchej, Szymiszowie i Kadłubie za kwotę ogólną 7 970 zł.
- 0,0313 ha gruntów pod rów odwadniający w Kadłubie, za kwotę 900 zł.
- 0,1253 ha gruntów pod ogólnodostępny parking w Kadłubie, za kwotę 50 000 zł.
- 2,9490 ha gruntów w Strzelcach Opolskich i Rożniątowie pod przemysł, drogi publiczne, rolę i las

Natomiast w drodze darowizny Gmina nabyła:

- 0,9179 ha gruntów pod drogi publiczne w Strzelcach Opolskich i Rożniątowie,
- 0,0176 ha gruntów pod przepompownię ścieków w Szymiszowie
- lokal mieszkalny położony w Strzelcach Opolskich przy ul. Grunwaldzkiej 2/14 o pow. użytkowej 28,2 m²,

Z kolei w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości, prowadzonego w Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich, zakończonego ostatecznym postanowieniem Sygn. akt I Ns 190/11 z dnia 29 września 2015 r. Gmina stała się właścicielem działki nr 1650/60 o pow. 0,0270 ha położonej w Strzelcach Opolskich, z czego 177m² stanowiła powierzchnia wynikająca z posiadanych przez Gminę udziałów w nieruchomości wspólnej, a dodatkowe 93 m² Gmina nabyła za kwotę 8 750 zł.

Zestawienie wszystkich nieruchomości nabytych na rzecz Gminy z podziałem na sposób pozyskania mienia przedstawia **tabela nr 4**.

Natomiast w okresie od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r. zbyte zostały nieruchomości o łącznej pow. 2,67 ha, z przeznaczeniem wskazanym w **tabeli nr 5**.

W tym czasie sprzedano:

1. nieruchomość zabudowaną położoną w Strzelcach Op. przy ul. Dworcowej za cenę 2 020 000 zł.
2. 4 lokale mieszkalne położone w Strzelcach Opolskich uzyskując dochód w wysokości 75 260,16 zł.
3. nieruchomość niezabudowaną o pow. 0,2533 ha, położoną w Strzelcach Opolskich przy ul. Mickiewicza przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, uzyskując dochód w wysokości 407 000 zł.
4. 4 garaże położone w Strzelcach Opolskich przy ul. Krakowskiej, uzyskując, z uwagi na zły stan techniczny obiektów dochód 26 395 zł, przy czym sprzedaż 1 garażu nastąpiła z zapłatą ceny w ratach.
5. 9 nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej o łącznej pow. 0,5771 ha, położonych w Strzelcach Opolskich, Ligocie Dolnej, Szczepanku, Dziewkowicach i Szymiszowie, uzyskując dochód 142 831 zł.
6. 2 działki budowlane położone w Strzelcach Opolskich przy ul. Ogrodowej o pow. ogólnej 0,2640 ha przy **czym cena sprzedaży w kwocie 273 000 zł. stanowiła dochód Gminy w 2014 r.**

Tabela nr 5

NIERUCHOMOŚCI ZBYTE PRZEZ GMINĘ W OKRESIE 1.01.2015r.-31.12.2015r.

Lp.	Treść	Pow. w ha	Cena w zł.	Liczba nabywców
1.	Sprzedaż nieruchomości zabudowanych	1,47	2 020 000,00	1
2.	Sprzedaż działek niezabudowanych	0,43	680 000,00	3
3.	Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców (łączna pow. 323,76 m ²)	x	72 260,16	4
4.	Sprzedaż nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania	0,58	142 831,00	9
5.	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność	0,65	50 911,60	2
6.	Sprzedaż garaży na rzecz najemcy (59,46m ²)	x	26 395,00	4
RAZEM		3,13	2 992 397,76	23

Przekształcono we własność 2 nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych o ogólnej pow. 0,6482 ha uzyskując dochód w wysokości 50 911,60 zł po zastosowaniu bonifikat wynikających z uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 21 grudnia 2011 r. Nr XVIII/112/2011.

W trybie uchwały Rady Miejskiej Nr XXXIX/257/01 z dnia 4 kwietnia 2001r. z późniejszymi zmianami, przy zastosowaniu maksymalnej bonifikaty wynoszącej 90% ceny, od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r. sprzedano na rzecz najemców 4 lokale mieszkalne, uzyskując dochód w wysokości 72 260,16 zł.

W wyniku prowadzonej od wielu lat sprzedaży lokali mieszkalnych utworzonych jest 67 wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Zarządcą **58** wspólnot mieszkaniowych jest Spółka PUKiM, cztery wspólnoty zarządzane są przez Biuro Obsługi Nieruchomości Agnieszka Kania (w Strzelcach Opolskich przy ul. K. Miarki 1D, K. Miarki 8 i Dworcowa 19), trzy wspólnoty zarządzane są przez Biuro Nieruchomości „ŻUROWSKA” (w Strzelcach Opolskich przy ul. Prusa 2-12, K. Miarki 3, Żeromskiego 1 i Jordanowska 8), jedna wspólnota przy ul. Dworcowej 21 zarządzana jest przez firmę MACHLARZ - Zarządzanie Nieruchomościami z Opola, a jedna przy ul. Opolskiej 15 zarządzana jest przez samych właścicieli mieszkań. Obecnie we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy, własnością osób fizycznych jest 591 lokali mieszkalnych i 31 użytkowych (szczegóły **w tabeli nr 6**),

Według stanu na dzień 31.12.2015 r. Gmina posiada 772 lokale mieszkalne, w tym 35 lokali socjalnych, przy czym 17 lokali znajduje się w budynkach będących w posiadaniu Gminy. Natomiast do jednego lokalu mieszkalnego, Gminie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Z uwagi na stan techniczny, stanowi on lokal socjalny. Ponadto w 2015 r. gmina adaptowała jeden lokal użytkowy na lokal mieszkalny w budynku położonym w Strzelcach Opolskich przy ul. Krakowskiej 27.

Gmina posiada 53 lokale użytkowe, z czego 7 lokali znajduje się w budynkach będących w posiadaniu oraz 49 garaży.

Pomimo posiadania opisanego wyżej zasobu nieruchomości w dalszym ciągu istnieje w gminie problem niezaspokojonych potrzeb tej grupy mieszkańców, która z przyczyn ekonomicznych nie jest w stanie sobie samodzielnie mieszkania zapewnić. Wzrost liczby orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, powoduje konieczność skierowania znacznych środków finansowych na inwestycje przyczyniające się do zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy lub zmianę jego struktury.

Tabela nr 6

GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY

Lp.	Treść	Pow. działek w ha	Liczba budynków	Liczba lokali mieszk.	Liczba lokali użytk.
1.	Mieszkania gminne, w tym: lokale socjalne	10,67	43	246 27	26
2.	Wspólnoty mieszkaniowe- (udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu) , w tym: a) lokale stanowiące własność gminy, w tym lokale socjalne b) lokale sprzedane	1,51	24	551 241 3 310	29 15 14
3.	Wspólnoty mieszkaniowe (udziały we własności gruntu), w tym: a) lokale stanowiące własność gminy, w tym lokale socjalne b) lokale sprzedane	5,76	43	548 267 4 281	22 5 17
4.	Inne lokale Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w tym lokale socjalne			1 1 1	
	RAZEM w tym: a) lokale stanowiące własność gminy b) lokale sprzedane	17,94	110	1346 755 591	77 46 31

Szczególnie pilnym do rozwiązania jest problem niewystarczającej w stosunku do potrzeb liczby lokali socjalnych. Sposobem na wywiązanie się choćby z części swoich ustawowych obowiązków jest porozumienie realizowane od 2007 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Strzelcach Opolskich. Na jego podstawie Gmina wynajmuje obecnie 16 mieszkań o niższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, za które płaci średnio miesięcznie czynsz za najem w wysokości ponad 5 359,01 zł. Ta forma aktywności Gminy ma jednocześnie na celu zmniejszenie roszczeń odszkodowawczych za nie zapewnienie lokali socjalnych osobom posiadającym wyrok sądowy, których wysokość w porównaniu z rokiem 2014 r. zmniejszyła się o 16 354,52 zł. i wyniosła 77 344,18 zł.

IV. INNE PRAWA MAJĄTKOWE

Oprócz własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, gminie przysługują inne prawa majątkowe, które wymienione zostały w **tabeli nr 7**.

Należą do nich w szczególności:

1. udziały gminy w spółkach prawa handlowego:
 - a) Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Sp. z o.o. z siedzibą w Strzelcach Op. przy ul. Mickiewicza 2, (100%),
 - b) Strzeleckich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Strzelcach Op. przy ul. Mickiewicza 10, (91,6%)
2. hipoteki na nieruchomościach,
3. najem lokali mieszkalnych na cele socjalne,
4. posiadanie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o nieuregulowanym stanie własności, w których przed 1994r. obowiązywała publiczna gospodarka lokalami,
5. prawo użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa.

Wierzytelności gminy zabezpieczone hipoteką związane są ze sprzedażą nieruchomości w trybie bezprzetargowym, których cena nabycia rozłożona została na raty oraz ratałnym wnoszeniem opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, gdyż tak zostało ustalone w decyzji administracyjnej wydanej na wniosek strony.

Tabela nr 7

INNE NIŻ WŁASNOŚĆ PRAWA MAJĄTKOWE GMINY

Lp.	Treść	Liczba <u>działek</u> udzia- łów	Pow. w ha	Udział w % Wartość w zł. miesięczny czynsz (zł)
1.	Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa	4	0,99	100%
2.	Udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa	1	0,11	801/10.000 części w drodze położonej na terenie Strzeleckiego Obszaru Gospodarczego
3.	Udział w spółkach: - PUKiM Strzelce Op. - SWiK Strzelce Op.	__ 16__ 9 000 (po 100zł) __42__ 108 586 (po 550zł)	4,53 6,77	100 % 900.000 zł. 91,626 % 59.722.350 zł.
4.	Udział członkowski	1	-	5 000
5.	Umowy użyczenia	5	0,11	nieodpłatnie
6.	Wierzytelności gminy zabezpieczone hipoteką	16	1,93	319 930
7.	Umowy najmu lokali mieszkalnych od Spółdzielni Mieszkaniowej z przeznaczeniem na lokale socjalne	16	-	5 359 (średnio)
8.	Posiadanie (patrz tabela Nr 8)	4	0,21	440 356

Ważną pozycję w tej grupie praw stanowią nieruchomości znajdujące się w posiadaniu gminy. Ich wykaz zawiera **tabela nr 8**. Są to nieruchomości będące własnością nieustalonych spadkobierców osób fizycznych, dla których przed 1994r. był ustanowiony tzw. **zarząd państwowy**. Obecnie do zarządu tymi nieruchomościami, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

Tabela nr 8

NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCE W POSIADANIU GMINY ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr działki	Pow. w ha	Wartość w zł.
1.	Strzelce Op. ul. Dąbrowskiego 14	1769	0,0190	9 014
2.	Strzelce Op. ul. Wałowa 3 Rynek 18	1858/4	0,0586	154 570 64 242
3.	Strzelce Op. ul. M. Prawego 8	1910	0,0360	55 922
4.	Strzelce Op. Pl. Żeromskiego 9	1726/2	0,0965	156 608
RAZEM		X	0,2101	440 356

V. INNE ZDARZENIA Z UDZIAŁEM MIENIA GMINY

Inne zdarzenia z udziałem mienia gminy podane zostały w **tabeli nr 9**, a dotyczą one między innymi użyczenia nieruchomości, dla realizacji zadań własnych gminy, drogę gminną – gminie Izbicko, dla zapewnienia dojazdu do budynków w Sławie, a także nieruchomości rolnych położonych w Warmątowicach i Błotnicy Strzeleckiej gospodarstwa rolne „Kaczorownia” i „Doryszów”, użyczone Stowarzyszeniu Pomocy Wzajemnej „Barka” oraz grunt pod pojemniki na odzież używaną użyczono Polskiemu Czerwonemu Krzyżowi.

Natomiast ostateczne decyzje wydane w sprawie wygaśnięcia lub ustanowienia trwałego zarządu uregulowały sposób korzystania z nieruchomości gminnych przez jednostki gminne nie posiadające osobowości prawnej (Gminny Zarząd Mienia Komunalnego, Zespół Placówek Oświatowych w Kadłubie, Publiczna Szkoła Podstawowa w Suchej, Publiczne Przedszkole Nr 4 w Strzelcach Opolskich).

W 2015 r. z mocy prawa, na podstawie ostatecznej decyzji Burmistrza Strzelec Opolskich w sprawie zatwierdzenia geodezyjnego podziału nieruchomości gminnej, na własność Powiatu Strzeleckiego z przeznaczeniem pod drogę powiatową przeszła jedna działka o pow. 0,01 ha.

Z kolei decyzją Starosty Strzeleckiego dokonano zwrotu osobie fizycznej 0,09 ha gruntu przekazanego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za uprawnienia emerytalne.

Tabela nr 9

INNE ZDARZENIA Z UDZIAŁEM MIENIA GMINNEGO

Lp.	Treść	Liczba decyzji/ umów	Pow. działek w ha
1.	Umowy użyczenia nieruchomości	5	3,26
2.	Umowy o administrowanie	2	0,02
3.	Ustanowienie trwałego zarządu	2	2,73
4.	Wygaśnięcie trwałego zarządu nieruchomości gminnej	11	0,27
5.	Wydzielenie gruntu pod drogę powiatową	1	0,01
6.	Zwrot gruntu rolnego przekazanego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za uprawnienia emerytalne	1	0,09

VI. DOCHODY Z MIENIA KOMUNALNEGO

W **tabeli nr 10** zamieszczono informację o dochodach gminy uzyskanych w 2015 r. z posiadanego mienia, w układzie wynikającym z klasyfikacji budżetowej.

W 2015r. dochód ze sprzedaży nieruchomości został zrealizowany znacznie powyżej planowanego, bo aż w 271%.

Największy dochód Gmina uzyskała ze sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w Strzelcach Opolskich przy ul. Dworcowej (dawny stadion Budowlanych) przeznaczonej pod przemysł, za kwotę 2 020 000 zł. Ponadto ze sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej w Strzelcach Opolskich przy ul. Mickiewicza pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, Gmina uzyskała dochód w wysokości 407 000zł. Natomiast w wyniku przeprowadzonego w grudniu 2015r. przetargu nieograniczonego ustalony został nabywca pięciu działek niezabudowanych położonych w Szymiszowie przy ul. 22 Lipca o pow. ogólnej 0,5805ha, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe. Jednak ich sprzedaż nastąpiła w styczniu 2016r. za ogólną kwotę 175 960 zł. (netto), która stanowić będzie dochód gminy w 2016 r.

Jednak nie wszystkie wyznaczone do sprzedaży w 2015r. nieruchomości znalazły nabywców. Na 27 ogłoszonych przetargów jedynie 7 okazało się skutecznych, a 4 ogłoszone rokowania, również były nieskuteczne.

Nie znalazły nabywców planowane do sprzedaży w 2015 r. atrakcyjne nieruchomości przeznaczone pod usługi, położone w Strzelcach Opolskich przy ul. Kazimierza Wielkiego oraz pomiędzy ulicami Moniuszki i Stawową.

Wynikiem negatywnym zakończyły się m. in. przetargi na sprzedaż działki budowlanej położonej w Szymiszowie przy ul. Fabrycznej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, nieruchomości zabudowanej położonej w Strzelcach Opolskich przy ul. M. Prawego 32A, przeznaczonej pod usługi oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Szymiszowie przy ul. Waloszka 6.

Nieruchomości, których nie udało się sprzedać w 2015r. zostaną ogłoszone do sprzedaży po raz kolejny w 2016r. Jednocześnie kontynuowane będą wysiłki w tworzeniu dalszych terenów pod zabudowę mieszkaniową, co powinno doprowadzić do zwiększenia liczby sprzedawanych przez gminę działek budowlanych w następnych latach.

Również powyżej planu zostały zrealizowane dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste (106,30%), m.in. na skutek spłaty zaległych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Strzelcach Opolskich przy ul. Krakowskiej 35a w wysokości 48 000 zł. przez nowonabywcę tej nieruchomości.

Należności te regulowane są w zasadzie w ustalonych terminach, a zaległości dochodzone są w sposób prawem przewidziany. W 2015 r. skierowano do sądu 24 pozwy dotyczące dłużników Gminy z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste na łączną kwotę 80 690,60 zł. (należność główna).

Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gmina osiągnęła dochód w wysokości 50 911,60 zł. po zastosowaniu bonifikat wynikających z uchwały Nr XVIII/112/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich. W tej sprawie wydano w 2015 r. dwie decyzje na ogólną powierzchnię 0,6482 ha.

Natomiast w pozycji dochody z dzierżawy i najmu pokazano także dochody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Dochody z dzierżawy, poza nielicznymi przypadkami, wpływają do budżetu terminowo i w wymaganej wysokości.

W 2016 r. planuje się uzyskać dochód ze sprzedaży nieruchomości gminnych w wysokości 1 000 000 zł. zgodnie z cenami rynkowymi występującymi w gminie. Między innymi planuje się sprzedaż działek niezabudowanych na cele usługowe położonych w Strzelcach Opolskich przy ul. Kazimierza Wielkiego, pomiędzy ulicami Moniuszki i Stawową oraz przy ul. M. Prawego, a także działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w Strzelcach Opolskich w rejonie Nowej Wsi oraz w Szymiszowie przy ul. Fabrycznej. Natomiast z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, planuje się osiągnąć dochód w wysokości 10 000 zł.

Przekształcenie następuje zawsze na wniosek zainteresowanych, dlatego trudno jest w danym roku dokładnie przewidzieć dochody z tytułu opłat za to przekształcenie, tym bardziej, że Rada Miejska uchwałą Nr XVIII/112/2011 z dnia 21 grudnia 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego wyraziła zgodę na udzielenie 90 % bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia.

Ponieważ gmina w zakresie gospodarki mieniem gminy, mimo licznych ustawowych ograniczeń, podlega jak każdy inny podmiot regułom rynkowym, to nawet dogłębna analiza struktury dochodów gminy z poszczególnych źródeł nie pozwala na ocenę ich stabilności w dłuższych okresach czasu.

Tabela nr 10

DOCHODY Z MIENIA KOMUNALNEGO w 2015 r.

Lp.	Źródło dochodu	Plan na 2015r. w zł	Wykonanie na 31.12.2015 w zł
1.	Sprzedaż nieruchomości	1 000 000	2 713 029,96
2.	Dochody z dzierżawy i najmu	3 623 000	3 685 727,90
3.	Dochody z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste	401 000	426 280,04
4.	Dochody z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność	55 000	50 911,60
5.	Dochody ze sprzedaży wyrobów i składników majątkowych	500	-
6.	Pozostałe (w tym: oprocentowanie rat, zwrot kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży)	24 400	42 568,79
	RAZEM	5 103 900	6 918 518,29

VII. ZASADY I KIERUNKI GOSPODAROWANIA MIENIEM GMINY STRZELCE OPOLSKIE

Głównym źródłem bezpośredniego zwiększenia majątku gminy są nadal inwestycje. Programy inwestycyjne Gminy zakładają, że część środków na ich realizację pochodzić będzie ze źródeł zewnętrznych.

W 2015 r. zakończone zostały następujące zadania:

1. „Utworzenie Regionalnego Inkubatora Przedsiębiorczości w Strzelcach Opolskich – etap II”, na który z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego RPO gmina otrzymała 2 452 420,00 zł, przy całkowitym koszcie zadania 2 885 200zł.
2. „Rewitalizacja Zabytkowego parku miejskiego w Strzelcach Opolskich etap IV” na który z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie Gmina otrzymała dofinansowanie w wysokości 640 148,38 zł przy całkowitej wartości zadania 711 278,98 zł,
3. „Budowa wzorcowego Punktu Selektywnej Zbiorki Odpadów w gminie Strzelce Opolskie” na które z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie Gmina otrzymała 921 762,62 zł. z przy całkowitym koszcie 1 536 271,04 zł.
4. „Rozbudowa ulicy Ogrodowej w Strzelcach Opolskich na która z Narodowego Programu Przebudowy Dróg Lokalnych – II gmina otrzymała 398 949,30 zł przy całkowitej wartości zadania 797 898,60 zł.
5. „Budowa systemu mikroinstalacji prosumenckich w gminie Strzelce Opolskie” na które z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich 2007-2013 gmina otrzymała 428 676,30 zł. przy całkowitym koszcie zadania 569 400,00 zł.
6. Poprawa warunków rozwoju sportu na terenach wiejskich poprzez modernizację zaplecza boiska sportowego w Błotnicy Strzeleckiej, na które gmina z Programu rozwoju Obszarów Wiejskich 2007-2013 gmina otrzymała 64 628,00 zł przy całkowitej wartości zadania 105 313,87 zł.

Poprawne i racjonalne wykorzystanie składników mienia komunalnego powinno służyć właściwemu organizowaniu życia społecznego, w tym szczególnie podmiotów działających w sferze usług komunalnych, oświaty, sportu i rekreacji oraz gospodarki mieszkaniowej i pomocy społecznej.

Dlatego Gmina, której przysługują opisane w „Informacji” prawa, gospodaruje swoim majątkiem w sposób zapewniający realizację podstawowych zadań publicznych.

„Informację” sporządzono w oparciu o posiadaną ewidencję gruntów, środków trwałych oraz dane jednostek organizacyjnych.