

**Sprawozdanie w sprawie gospodarowania mieniem komunalnym za okres
od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.**

Stosownie do zapisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Prezydent Miasta Zduńska Wola, składa sprawozdanie w sprawie gospodarowania mieniem komunalnym za okres od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.

1. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego. Co do zasady ich sprzedaż następuje w drodze przetargu. Natomiast tryb bezprzetargowy może być stosowany jedynie w przypadkach wskazanych wprost w art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.).

W okresie sprawozdawczym wyznaczono do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego 15 nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę: usługową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji usług, usługową komercyjną, wielorodzinną, tereny ochrony ekologicznej. Sprzedane zostały niżej wymienione nieruchomości:

Tabela nr 1. **Wykaz działek sprzedanych w okresie sprawozdawczym w drodze przetargu.**

Lp.	Adres nieruchomości	Numer działki	Pow. w m ²	Cena wywoławcza	Cena sprzedaży	Przeznaczenie terenu w mpzp/decyzji o warunkach zabudowy/studium	Forma sprzedaży
1.	ul. Mieczysława Karłowicza 2	12-77/6, 12-78/6, 12-77/12, 12-78/13, 12-183/5, 12-183/9	7 703	1 150 000,00 zł	2 090 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z możliwością lokalizowania usług	Przetarg
2.	ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 3	7- 261	1 376	170 000,00 zł	172 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa usługowo - mieszkaniowa	Przetarg
3.	ul. Szadkowska 91	5-20	1 350	37 800,00 zł	38 300,00 zł cena sprzedaży zwolniona z podatku VAT	Teren sfery ochrony ekologicznej, adaptacja czasowa istniejącej zabudowy	Przetarg
4.	ul. Jasna	11-59/2, 11-60, 11-62	1 114	28 000,00 zł	28 500,00 zł cena sprzedaży zwolniona z podatku VAT	Tereny ochrony ekologicznej	Przetarg

5.	ul. kardynała Stefana Wyszyńskiego 7	13-403/2	1 016	130 000,00 zł	133 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa usługowo - mieszkaniowa	Przetarg
6.	ul. Kościelna 5, 5B	7- 213/2, 7-214/2	1 382	250 000,00 zł	255 000,00 zł cena sprzedaży zwolniona z podatku VAT	Tereny zabudowane - adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącej zabudowy	Przetarg
7.	ul. ks. Jana Twardowskiego 2	13-403/4	807	80 000,00 zł	100 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
8.	ul. ks. Jana Twardowskiego 4	13-403/5	793	87 000,00 zł	112 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
9.	ul. ks. Jana Twardowskiego 6	13-403/6	795	87 000,00 zł	121 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
10.	ul. ks. Jana Twardowskiego 8	13-403/7	757	82 000,00 zł	126 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
11.	ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 6	7-258/1	949	150 000,00 zł	152 000,00 zł w tym podatek VAT	Tereny usług komercyjnych	Przetarg
12.	ul. Dojazd 6A	15-89/1, 15-562/1	617	80 000,00 zł	126 000,00 zł w tym podatek VAT	Tereny zabudowane - adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącej zabudowy	Przetarg
13.	ul. Torowa 13A	2-175/6	1 849	180 000,00 zł	182 000,00 zł w tym podatek VAT	Tereny zabudowane - adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącej zabudowy (budynek usługowo – mieszkalny)	Przetarg
Razem:			20 508	3 635 800,00 zł			

Nabywców w przetargach nieograniczonych nie znalazły poniższe nieruchomości:

1. ul. Łaska 24D;
2. ul. Żurawia 44-46.

Dodatkowo, w 2020 r. w formie aportu, przeniesiono własność nieruchomości położonej w Zduńskiej Woli przy u. Juliusza 5, 7, 9 (6-322/2, 6-322/6, 6-322/8, 6-323/5, 6-323/8, 6-323/10, 6-323/18, 6-323/20, 6-323/22, 6-323/29, 6-323/31, 6-323/33, 6-323/35, 6-323/37, 6-323/39 o łącznej powierzchni 3 032 m²), do TBS „Złotnicki” Sp. z o.o. w celu podwyższenia kapitału zakładowego (wartość aportu 973 000,00 zł). Od transakcji Miasto odprowadziło podatek VAT w wysokości 223 760,00 zł.

2. W okresie sprawozdawczym sprzedano 7 działek uzupełniających. Stosownie do przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż działek uzupełniających odbywa się w drodze bezprzetargowej kiedy „przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości”.

Działki gruntu wykazane w tabeli nr 2 zostały sprzedane jako uzupełniające do nieruchomości przyległych, ponieważ nie stanowiły odrębnych nieruchomości i nie mogły zostać samodzielnie zagospodarowane.

Kwota uzyskana ze sprzedaży działek uzupełniających w okresie sprawozdawczym wyniosła 104 110,00 zł.

Tabela nr 2. Wykaz działek uzupełniających sprzedanych w okresie sprawozdawczym w drodze bezprzetargowej

Lp.	Adres nieruchomości	Numer działki	Pow. w m ²	Cena sprzedaży	Forma sprzedaży
1.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Wiklinowej	15-203/2	24	2 850,00 zł cena sprzedaży zwolniona z podatku VAT	Bezprzetargowa na własność
2.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Wspólnej	15-335/1	68	8 500,00 zł cena sprzedaży zwolniona z podatku VAT	Bezprzetargowa na własność
3.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Podleśnej	15-445	254	16 000,00 zł w tym podatek VAT	Bezprzetargowa na własność
4.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Podleśnej	15-505/1	140	7 760,00 zł w tym podatek VAT	Bezprzetargowa na własność
5.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Dalekiej	13-202/1	418	43 000,00 zł cena sprzedaży zwolniona z podatku VAT	Bezprzetargowa na własność
6.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Azaliowej	8-356/11	87	5 000,00 zł cena sprzedaży zwolniona z podatku VAT	Bezprzetargowa na własność

7.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Azaliowej	8-356/12	346	21 000,00 zł cena sprzedaży zwolniona z podatku VAT	Bezprzetargowa na własność
Razem:			1 337	104 110,00 zł	

3. Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomość zbywana jest w drodze bezprzetargowej jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a sprzedaż następuje na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

W okresie sprawozdawczym sprzedano udział w nieruchomości położonej przy ul. Łaska 16 -16A, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki 7-190/1, 7-210/4 o łącznej powierzchni 1 497 m², na rzecz pozostałych współwłaścicieli za kwotę 470 000,00 zł.

4. Stosownie do przepisu art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zbycie lokalu mieszkalnego na rzecz jego najemcy następuje w drodze bezprzetargowej. Zgodnie z zasadą przyjętą w Uchwale nr XLV/462/17 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 października 2017 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zduńska Wola oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych (obowiązująca do dnia 31.12.2018 r.), najemca nabywający mieszkanie, deklarując jednorazową zapłatę ceny sprzedaży lokalu, przy złożeniu wniosku korzysta z bonifikaty w wysokości:

- 95 % w przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wybudowanym do dnia 31.12.1950 r., stanowiących 100% własności Miasta, z wyłączeniem budynków dwulokalowych;
- 90 % w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta wybudowanych do dnia 31.12.1950 r., w których utworzone są wspólnoty mieszkaniowe, z wyłączeniem budynku położonego przy ul. Juliusza 37-39;
- 90% w przypadku sprzedaży ostatniego lokalu w budynku, niezbytego na dzień wejścia w życie ww. uchwały, w tym lokalu przejętego od PKP S.A.;
- 70% w przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach dwulokalowych stanowiących własność Miasta wybudowanych do 31.12.1950 r.;
- 60% w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po dniu 31.12.1950 r., w tym lokali przejętych od PKP S.A. i lokali w budynku położonym przy ul. Juliusza 37-39.

W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wybudowanych po dniu 31.12.1950 r. (dotyczy też lokali w budynku ul. Juliusza 37-39 i przejętych od PKP S.A.) oraz w budynkach dwulokalowych wybudowanych do dnia 31.12.1950 r. dopuszcza się możliwość rozłożenia ceny sprzedaży na raty – bonifikata wynosi wtedy 40 %.

W okresie obowiązywania przedmiotowej uchwały złożono 121 wniosków o wykup lokalu na własność (do sprzedaży zakwalifikowanych zostało 95 wniosków). W roku 2020 zawarto 19 umów cywilnoprawnych dotyczących zbycia lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich głównych najemców na łączną

kwotę 732 894,80 zł . Wnioski, które nie zostały sfinalizowane w roku sprawozdawczym, realizowane są w roku bieżącym.

Tabela nr 3. **Wykaz lokali mieszkalnych sprzedanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców**

Lp.	Adres lokalu	Numer działki/ Powierzchnia w m ²	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Cena sprzedaży	Bonifikata
1.	ul. Jarosława Dąbrowskiego 5/5	7-153 881	109,26	20 132,70 zł	90%
2.	ul. Jarosława Dąbrowskiego 5/8	7-153 881	71,39	13 154,60 zł	90%
3.	ul. Jarosława Dąbrowskiego 5/4	7-153 881	74,34	12 491,70 zł	90%
4.	ul. Żytnia 34/4	4-604 2 361	63,48	16 178,70 zł	90%
5.	ul. Srebrna 1A/32	8-71/48 569	36,93	45 728,40 zł	60%
6.	ul. Szadkowska 16/14	4-559/2 1 061	37,50	47 467,60 zł	60%
7.	ul. Piłkarska 3/34	27-371 16 927	58,40	58 248,00 zł	60%
8.	ul. Grunwaldzka 2B/1	26-259/172 2 304	39,20	25 222,40 zł	60%
9.	ul. Juliusza 37-39/5	6-298/4 6-299/1 1 667	28,37	35 129,20 zł	60%
10.	ul. Srebrna 1/14	8-348 422	34,74	43 016,80zł	60%
11.	ul. Szkolna 13/10	8-71/4 322	44,22	12 934,30 zł	90%
12.	ul. Jana Kilińskiego 29/41	4-559/10 749	41,60	52 657,60 zł	60%
13.	ul. Szkolna 3A/3	8-171/7 356	43,57	76 465,20 zł	40%
14.	ul. Jana Kilińskiego 28/2	8-71/7 513	35,16	41 200,00 zł	60%
15.	ul. Jana Kilińskiego 29/66	4-559/10 749	35,46	42 449,20 zł	60%
16.	ul. Jana Kilińskiego 37/35	4-559/8 771	59,69	71 108,80 zł	60%
17.	ul. Jana Kilińskiego 31/18	4-559/6 749	37,54	44 938,80 zł	60%
18.	ul. Wojska Polskiego 8B/4	26-259/99 2 176	38,60	29 539,60 zł	60%
19.	ul. Jana Kilińskiego 29/66	4-559/10 749	37,41	44 831,20 zł	60%
Razem			926,86 m²	732 894,80 zł	

Udzielona bonifikata podlega zwrotowi w sytuacji, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat sprzeda lub wykorzysta lokal na inne cele niż mieszkaniowe. Uwarunkowanie to nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W myśl przepisów wyżej cytowanej ustawy przez pojęcie „osoby bliskiej” należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Z przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że najemca nie będzie zwracał bonifikaty w przypadku: „sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie:

- a) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo
- b) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego”

Przepis ten stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej.

W roku sprawozdawczym nie wszczynano postępowań cywilnoprawnych w związku ze zbyciem lokalu nabytego od Miasta z bonifikatą przed upływem 5-ciu lat od dnia nabycia i nie wykorzystania całości lub części środków uzyskanych ze sprzedaży na zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Ogólna kwota wpłaconych rat na poczet zwrotu bonifikaty za lokale mieszkalne sprzedane przed upływem 5-ciu lat w prowadzonych od 2015 r. postępowaniach cywilnoprawnych wyniosła w roku sprawozdawczym 12 000,00 zł.

5. Na podstawie art. 37 ust. 2 pkt ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami nieruchomość może zostać sprzedana w drodze bezprzetargowej, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz użytkownika wieczystego. W okresie sprawozdawczym, w drodze umów cywilnoprawnych zawartych w formie aktów notarialnych, sprzedano prawo własności do 1 nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego. Na dochód Miasta składają się również raty z powyższego tytułu.

Tabela nr 4. Wykaz działek będących w użytkowaniu wieczystym sprzedanych w okresie sprawozdawczym w drodze bezprzetargowej oraz podlegające spłacie w ratach.

Lp.	Adres nieruchomości	Obręb Numer działki	Powierzchnia nieruchomości w m ²	Cena sprzedaży
1.	ul. Henrykowska 22	5-213/7	1 478	30 380,00 zł
2.	ul. Ceramiczna 8	10-26/11	31 103	580 880,00 zł Należność rozłożona na 10 rat rocznych rata w 2020 r.: 58 088,00 zł

3.	ul. Opiesińska 3	3-336/2	3 289	178 430,00 zł Należność rozłożona na 8 rat rocznych rata w 2020 r.: 22 303,75 zł
Razem				110 771,75 zł

6. Zgodnie z art. 305¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilny (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować urządzenia, służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne podobne urządzenia, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

W okresie sprawozdawczym nie obciążano żadnej nieruchomości Miasta Zduńska Wola służebnością przesyłu.

7. Na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, posiadacz samoistny może nabyć prawo własności nieruchomości poprzez zasiedzenie.

W roku sprawozdawczym osoby fizyczne, na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli Sygn. akt I C 515/19 z dnia 26.09.2019 r., zasiedziały nieruchomość położoną przy ul. Piwnej nr 4, za zasądzoną na rzecz Miasta kwotę 3 500,00 zł.

8. Na podstawie art. 210 Kodeksu cywilnego, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

W roku sprawozdawczym Miasto nabyło na własność udział 2/12 części w nieruchomości położonej w Zduńskiej Woli przy Placu Wolności nr 7A, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli sygn. akt I Ns 212/19 z dnia 17.06.2020 r., za zasądzoną na rzecz byłych współwłaścicieli kwotę 13 775,00 zł.

9. Art. 935 Kodeksu cywilnego stanowi, iż w przypadku braku innych spadkobierców, spadek przypada gminie ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy, jako spadkobiercy ustawowemu.

W roku sprawozdawczym Miasto nabyło na podstawie postanowień spadkowych dwie nieruchomości, tj.:

- udział 1/3 części w nieruchomości zabudowanej położonej w Zduńskiej Woli przy ul. Piwnej nr 26;
- lokal mieszkalny nr 1, położony w budynku wielorodzinnym przy ul. 1-go Maja nr 12 w Zduńskiej Woli.

10. W 2020 roku nabyto nieruchomości od osób fizycznych z przeznaczeniem pod powiększenie zasobu nieruchomości Miasta Zduńska Wola, na podstawie umów cywilnoprawnych zawartych w formie aktów notarialnych. Łączna kwota poniesiona na wykupy nieruchomości wraz z kosztami notarialnymi wyniosła 685 550,66 zł, co przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Wykaz działek nabytych do miejskiego zasobu nieruchomości.

Lp.	Adres nieruchomości	Numer działki	Pow. w m ²	Cena nabycia z kosztami notarialnymi	Cel nabycia
1.	ul. Żytnia 26 udział 2350/136500	4-410	8	1 492,30 zł	ujednoczenie własności poprzez wykup udziałów
2.	ul. Podleśna 37	15-491/2	17	2 826,12 zł	pozyskanie gruntu stanowiącego fragment istniejącej drogi gminnej ulicy Podleśnej.
3.	Plac Wolności 8A	6-326	891	98 319,13 zł	ujednoczenie własności poprzez nabycie użytkowania wieczystego
4.	Plac Wolności 2 udział 56/192	6-386/1, 6-386/2	643	569 138,11 zł	ujednoczenie własności poprzez wykup udziałów
Razem			1 559	671 775,66 zł	

11. Miasto Zduńska Wola w okresie sprawozdawczym nie pozyskiwało gruntów w formie zamiany nieruchomości, z przeznaczeniem na powiększenie gminnego zasobu.

12. W okresie sprawozdawczym Miasto Zduńska Wola nie nabywało nieruchomości w następstwie wykonania prawa pierwokupu.

Zduńska Wola, dnia 20 maja 2021 r.