

Informacja o stanie mienia komunalnego Miasta i Gminy Pasłek w 2019 roku

Poniższe tabele przedstawiają stan składników majątkowych stanowiących własność
Miasta i Gminy Pasłek według stanu na dzień 31.12.2019 r.

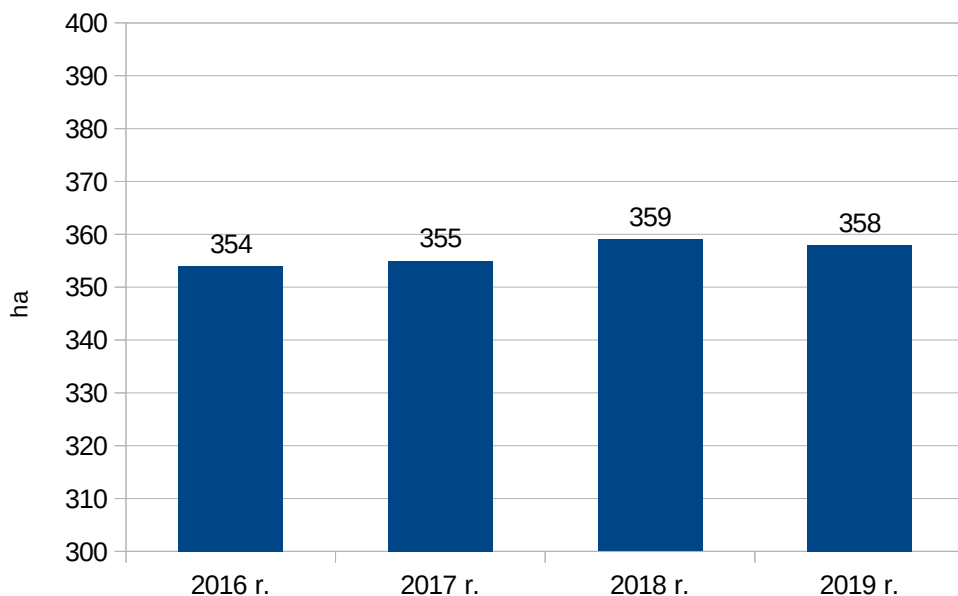
Gminne budynki i lokale użytkowe na terenie miasta Pasłęka – stan na początek i na koniec 2019 roku:

Lp.	Rodzaj składników	Na dzień 01.01.2019	Na dzień 31.12.2019
1.	Budynki administracyjne	2 szt.	2 szt.
2.	Budynki oświatowe	8 szt.	8 szt.
3.	Budynki mieszkalne	30 szt.	28 szt.
4.	Lokale mieszkalne	257 szt.	242 szt.
5.	Lokale socjalne	54 szt.	53 szt.
6.	Lokale tymczasowe	2 szt.	2 szt.
7.	Budynki użytkowe	8 szt.	5szt.
8.	Lokale użytkowe	69 szt.	67 szt.
10.	Garaże i budynki gospodarcze	46 szt.	46 szt
11.	Wartość ogólna składników:	3.588 tys. zł	3.438 tys. zł

Powierzchnia gruntów gminnych na terenie miasta Pasłęka wg stanu na dzień 31.12.2019 r.:

Lp.	Wyszczególnienie gruntów	Pow. ogółem w ha	W tym				
			Grunty zabud. i zurbaniz owane	Użytki rolne	Lasy i zakrza - czenia	Drogi	Pozostałe grunty (nieużytk. wody, ter. różne)
1.	Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	358	55	205	32	44	22
2.	Grunty przekazane w trwałą zarząd	6	6	-	-	-	-
3.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	64	62	2	-	-	-
4.	Razem:	428	123	207	32	44	22
	Wartość ogólna składników w tys. zł	35.625	22.554	2.952	4.565	3.750	1.855

Powierzchnia gruntów na terenie Pasłęka wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości wg stanu na 31 grudnia 2019 r. [ha]:



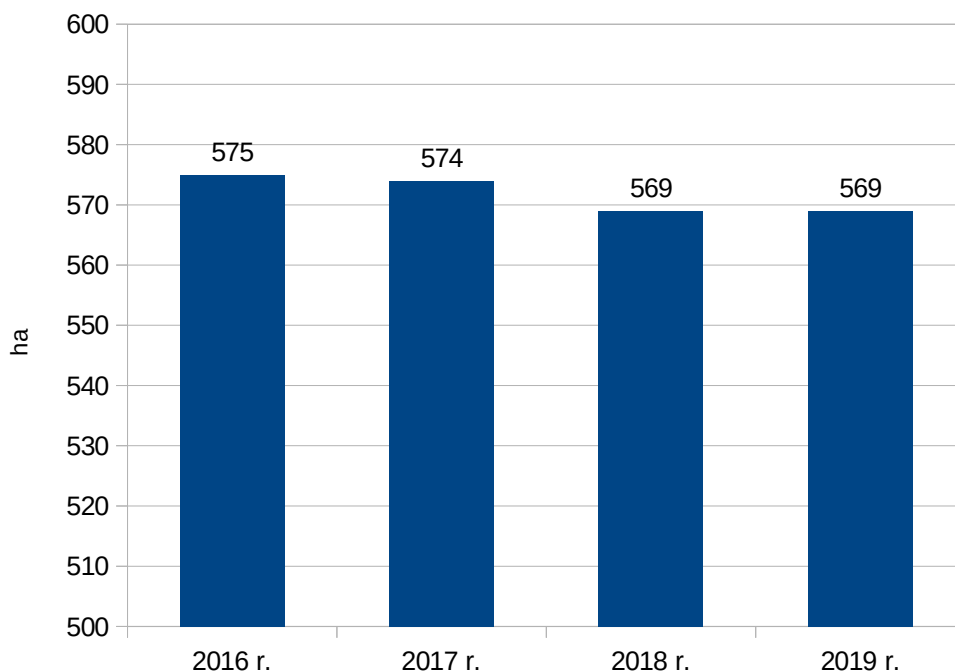
Gminne budynki i lokale użytkowe na terenach wiejskich Gminy Pasłęk – stan na początek i koniec 2019 r.:

Lp.	Rodzaj składników	Na dzień 01.01.2019	Na dzień 31.12.2019
1.	Budynki mieszkalne	7 szt.	7 szt.
2.	Budynki oświatowe i opiekuńcze	3 szt.	3 szt.
3.	Remizy i świetlice	20 szt.	20 szt.
4.	Budynki użytkowe i gospodarcze	19 szt.	19 szt.
5.	Lokale mieszkalne	38 szt.	38 szt.
6.	Lokale socjalne	16 szt.	16 szt.
7.	Lokale tymczasowe	0 szt.	0 szt.
8.	Lokale użytkowe	0 szt.	0 szt.
Wartość ogólna składników:		1.185,4 tys. zł	1.085,3 tys. zł

Powierzchnia gruntów gminnych na terenach wiejskich Gminy Pasłek wg stanu na dzień 31.12.2019 r.:

Lp.	Wyszczególnienie gruntów	Pow. ogółem w ha	W tym				
			Grunty zabudowane i zurbanizowane	Użytki rolne	Lasy i zakrzaczenia	Drogi	Pozostałe grunty (nieużytk. wody, ter. różne)
1.	Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	569	34	107	33	365	30
2.	Grunty przekazane w trwałą zarząd	3	2	1	-	-	-
3.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	2	0	3	-	-	-
4.	Razem:	574	36	111	33	365	30
	Wartość ogólna składników w tys. zł	9.763	3.201	1.125	1.838	2.708	891

Powierzchnia gruntów położonych na terenach wiejskich gminy Pasłek wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości wg stanu na 31 grudnia 2019 r. [ha]



Budynki, o których mowa w powyższych tabelach to m.in.:

1. Przedszkole nr 1 przy ul. 11-go Listopada 8,
2. Przedszkole nr 2 przy ul. Gdańskiej 17,
3. Szkoła Podstawowa nr 1 przy ul. Jagiełły 30,
4. Szkoła Podstawowa nr 2 w Pasłęku przy ul. Sprzymierzonych wraz z budynkiem pomocniczym szkoły – sala gimnastyczna,
5. Szkoła Podstawowa Nr 3 przy ul. 3 Maja 2 wraz z dwoma budynkami pomocniczymi szkoły przy ul. Pl. Grunwaldzki 8,
6. Szkoła Podstawowa nr 3 przy ul. Spółdzielczej 8,
7. Szkoła Podstawowa w Rogajnach,
8. Szkoła Podstawowa w Zielonce Pasłęckiej,
9. Świetlica Środowiskowa „Fantazja” w Drulitach,
10. Środowiskowy Dom Samopomocy w Rzeczej,
11. Budynki będące w administrowaniu Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, w których mają siedzibę między innymi: Urząd Miejski w Pasłęku, Ośrodek Kultury, Biblioteka Publiczna, PUP oraz budynek Rejonowej Przychodni Specjalistycznej w Pasłęku przy Placu Grunwaldzkim 8 a także remizy i świetlice wiejskie.

Gmina jest udziałowcem w 100% Przedsiębiorstwa Usług Wodno Kanalizacyjnych w Pasłęku – jednostka operatorska Spółka z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 309.500 zł i dzieli się na 619 udziałów po 500 zł każdy.

Gmina nie posiada akcji i nie jest posiadaczem praw majątkowych bez unormowanych stosunków majątkowych.

Majątek Gminy Pasłęk w 2018 roku był obciążony hipoteką umowną na kwotę 2.451.885,00 zł z tytułu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń niewykonania lub nienależytego wykonania umowy o dofinansowanie projektu „Zintegrowany System Gospodarki Odpadami Komunalnymi w Rejonie N-W ZZO Elbląg na terenie gmin Braniewo i Pasłęk”.

Dochód z gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta i Gminy Pasłęk w roku 2019

W 2019 roku sprzedano z zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Pasłęk: 15 lokali mieszkalnych, 3 budynki użytkowe, 2 lokale użytkowe oraz 1 budynek mieszkalny, 27 działek pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe o powierzchni 20.609 m² oraz dokonano jednej zamiany gruntów.

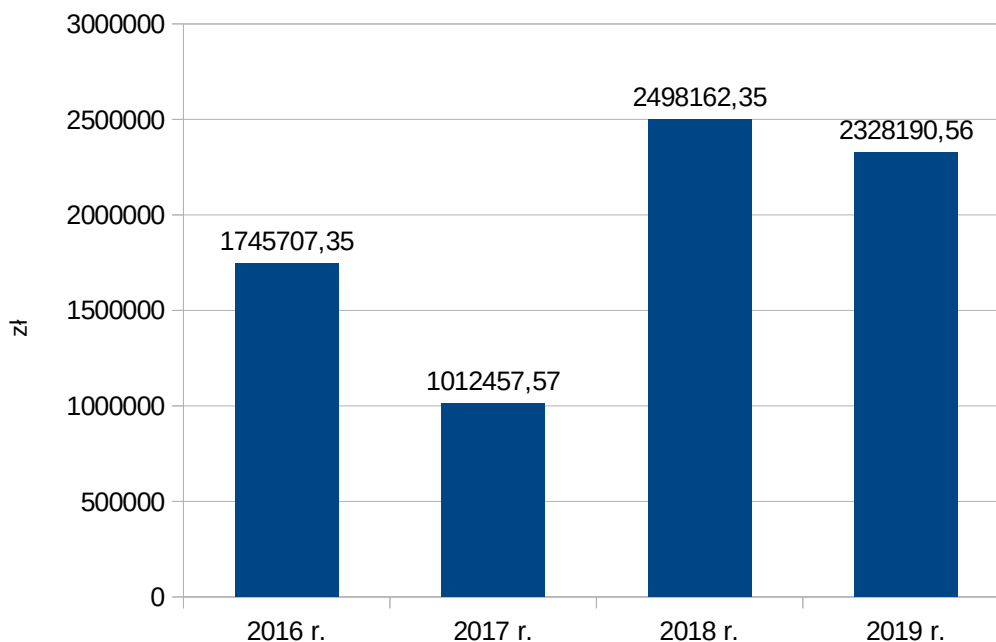
Łączny dochód w 2019 roku ze sprzedaży majątku, o którym mowa wyżej oraz wpłat należności z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego na własność oraz innych dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami gminnymi wyniósł **2.328.190,56 zł**. W kwocie tej zawierają się m.in.:

- wpływy z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Miasta i Gminy Pasłęk, które wyniosły 177.607,35 zł,
- wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - 55.891,72 zł.

W poniżej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące sprzedaży nieruchomości gminy Pasłek oraz wpływy z tytułu użytkowania wieczystego gruntów i przekształcenia użytkowania wieczystego na własność w 2019 roku oraz w latach poprzednich:

Wyszczególnienie	ROK							
	2016		2017		2018		2019	
	Szt.	m ²	Szt.	m ²	Szt.	m ²	Szt.	m ²
Sprzedaż działek budowlanych ogółem w m ² :	14	17.308	14	12.509	35	29.167	27	20.609
w tym: - na terenie Pasłęka	13	15.560	7	5.984	32	26.417	26	16.501
-na terenach wiejskich	1	1.748	7	6.525	3	2.750	1	4.108
Sprzedaż lokali mieszkalnych ogółem	8	438,73	15	575,23	14	727,91	15	647,14
w tym: - na terenie Pasłęka	6	267,67	14	515,56	13	683,82	15	647,14
-na terenach wiejskich	2	171,06	1	59,67	1	44,09	-	-
Sprzedaż lokali użytkowych ogółem:	1	297,78	-	-	2	70,13	2	165,34
w tym: - na terenie Pasłęka	1	297,78	-	-	1	32,32	2	165,34
- na terenach wiejskich	-	-	-	-	1	37,81	-	-
Sprzedaż budynków mieszkalnych ogółem:	1	157,60	1	89,72	-	-	1	81,50
w tym: -na terenie Pasłęka	-	-	1	89,72	-	-	1	81,50
- na terenach wiejskich	1	157,60	-	-	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży mienia (w zł. brutto)	1.554.975,60		803.643,88		2.299.757,07		2.094.691,49	
Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego (w zł.)	185.782,34		205.117,79		194.760,55		177.607,35	
Wpływy z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności (w zł.)	4.949,41		3.713,90		3.644,73		55.891,72	
Razem wpływy ze sprzedaży, opłat za użytkowanie wieczyste i przekształcenia użytkowania na własność (w zł.)	1.745.707,35		1.012.475,57		2.498.162,35		2.328.190,56	

Dochód ze sprzedaży nieruchomości w latach 2016 - 2019 [zł]



Stan techniczny zasobów komunalnych Miasta i Gminy Pasłęk, administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku w 2019 roku

Administrowane przez ZGKiM zasoby komunalne, to obiekty o zróżnicowanym wieku, standardzie i konstrukcji.

Budynki wybudowane w okresie przedwojennym oraz odbudowywane i adaptowane tuż po wojnie, to budynki mieszkalne i zabudowa gospodarcza. Budynki te, ze względu na wiek i swą konstrukcję są wyeksploatowane. Znaczna część tych budynków jest w niezadawalającym stanie technicznym, mimo prowadzonych w tych budynkach remontów.

Elementy konstrukcyjne tych budynków, w wyniku zwiększonego ruchu komunikacyjnego i prowadzonych w ich pobliżu prac inwestycyjnych, są niekiedy spękane przez nierównomierne osiadanie.

Izolacja pozioma i pionowa nie spełnia swojej funkcji, co powoduje zawilgacanie murów. Dachy w większości strome, o konstrukcji drewnianej, kryte dachówką ceramiczną o znacznie zaawansowanej korozji biologicznej tych elementów. Podobnie ściany i kominy w nie najlepszym stanie.

Stolarzka okienna i drzwiowa drewniana, w dużym stopniu letnio- zimowa, zniszczona przez korozję biologiczną jest systematycznie wymieniana. Budynki wyposażone są w podstawowe media (zimna woda, kanalizacja sanitarna, instalacja elektryczna).

Zabudowa gospodarcza w większości przynależna do lokali, to zabudowa nieuporządkowana i chaotyczna. Są to budynki o konstrukcji drewnianej i drewniano- murowane, w złym stanie technicznym. Występują zniszczenia biologiczne elementów drewnianych oraz korozja murów, wykonanych w zdecydowanej większości z materiałów rozbiórkowych.

Druga grupa budynków to budynki mieszkalne, użytkowe, użyteczności publicznej i gospodarcze wybudowane lub adaptowane w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych.

Są to obiekty o lepszym stanie technicznym, jednak i te budynki posiadają nieskuteczną izolację, nieszczelne dachy oraz stolarzki okienne i drzwiowe, w niezadawalającym stanie technicznym. Budynki te wyposażone w zimną wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną oraz częściowo w centralne ogrzewanie (o podłączeniach do sieci ciepłowniczej).

Najlepszy stan techniczny posiadają budynki oddawane do użytku po 1970 r.

Stan techniczny tych budynków jest dobry i zasadniczo wymaga tylko bieżących remontów i

konserwacji. Jednakże w wielu przypadkach zachodzi konieczność wymiany pokryć dachowych, stolarki okiennej i drzwiowej.

We wszystkich budynkach nienajlepszy jest stan wewnętrznej instalacji elektrycznej, która jest sukcesywnie wymieniana. Ze względu na wady technologiczne oraz zastosowane materiały, budynki te nie spełniają obecnych norm związanych z zabezpieczeniem przed stratami cieplnymi i wymagają docieplenia zarówno ścian zewnętrznych, stropodachów jak i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, spełniających wymogi obecnych norm. Budynki mieszkalne będące we władaniu Wspólnot Mieszkaniowych są sukcesywnie remontowane, szczególnie w zakresie wymiany pokrycia dachowego i termomodernizacji w tym ze środków przekazywanych przez Gminę Pasłęk w wysokości wynikającej z posiadanych udziałów w poszczególnych nieruchomościach. Ponadto znaczna część budynków pokryta jest dachówką ceramiczną, która z uwagi na okres użytkowania jest zdeformowana i zwiędła, co wymaga wymiany na trwalsze materiały pokrywcze.

Osobnym problemem są pokrycia dachów płytami azbestowo- cementowymi, często spękanymi oraz z ubytkami.

Lokale mieszkalne, zarówno znajdujące się w 100% w budynkach gminnych, jak i budynkach nie będących w 100% własnością gminy (wspólnoty mieszkaniowe) także są o zróżnicowanym standardzie. Lokale znajdujące się w budynkach wybudowanych przed wojną oraz w okresie powojennym, charakteryzują się niskim standardem, wyposażone w podstawowe media, ogrzewanie w zdecydowanej większości piecowe (kaflowe), w.c. wspólne, brak łazienek i ciepłej wody. Lokale w budynkach z lat 60- tych i 70- tych o lepszym standardzie. Oprócz wyposażenia w podstawowe media, posiadają w znacznej części ogrzewania piecowe, a także ogrzewanie etażowe i centralnego ogrzewania. Posiadają samodzielne w.c., przynależne do mieszkań oraz częściowo łazienki.

W najlepszym standardzie są lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych po 1970 roku, wyposażone w znacznej części w centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, w.c. i łazienki.

Inne obiekty i budowle komunalne, administrowane przez ZGKiM, to ujęcie wody wraz z hydrofornią (SUW) oraz oczyszczalnię ścieków wraz z przynależnymi sieciami kanalizacyjnymi. Są to obiekty wybudowane w latach 60- tych i 70- tych i w późniejszym czasie modernizowane. Stan techniczny budynków i urządzeń wchodzących w skład tych obiektów jest dostateczny, tzn. adekwatny do ich wieku, czasu i warunków ich użytkowania. Budynki te wybudowane z materiałów o niskiej jakości, z uwagi na zwiększające się wymogi sanitarne, wymagają częstych remontów i stałej konserwacji.

Realizacja planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Pasłęk na lata 2017-2020

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Burmistrz Pasłęka gospodarował w 2019 roku zasobem nieruchomości Gminy Pasłęk zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspakajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych oraz w oparciu o przyjęty Zarządzeniem Burmistrza nr 121/2017 z dnia 15.12.2017 roku, plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2018-2019.

Realizację polityki Gminy Pasłęk w zakresie gospodarki nieruchomościami w 2019 roku normowały następujące uchwały:

- 1) Uchwała nr X/93/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2011 r. z w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami,
- 2) Uchwała nr I/8/12 z dnia 10 lutego 2012 w sprawie zmiany uchwały Nr X/93/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2011 w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami.

Gospodarowanie zasobem w 2019 roku polegało między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości;
- wycenie;
- zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości, udostępniane z zasobu, oraz prowadzeniu windykacji tych należności;
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- dokonywaniu podziałów nieruchomości;
- przygotowaniu opracowań geodezyjno-prawnych;
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia i innych czynności;
- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Pasłęk oraz o wpis w księdze wieczystej;
- wyposażeniu nieruchomości w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania zapadały indywidualnie.

Podstawą gospodarowania Gminnym zasobem nieruchomości jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W roku 2019 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami były:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- utrzymywanie w niepopagorzonym stanie budynków, budowli oraz ich modernizacja,
- rozwój mieszkalnictwa jedno i wielorodzinnego poprzez sprzedaż działek budowlanych,
- realizacja celów publicznych.

Nabywanie mienia na rzecz Gminy Pasłęk

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następuje:

- w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych;
- poprzez komunalizację;
- na podstawie decyzji administracyjnych;
- w wyniku działalności inwestycyjnych służących realizacji zadań własnych gminy.

W roku 2019 Burmistrz Pasłęka podpisał akty notarialne, na podstawie których od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa przyjęto nieodpłatnie na własność Miasta i Gminy Pasłęk nieruchomości o ogólnej powierzchni 1,1957 ha, sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako drogi.

Porównanie powierzchni nieruchomości nabytych przez Miasto i Gminę w roku 2019 z latami ubiegłymi przedstawiono na poniższym wykresie.

Dane dotyczące nabytych przez Gminę Pasłęk gruntów w roku 2019 i porównawczo w latach poprzednich [ha]:

