

**Sprawozdanie w sprawie gospodarowania mieniem komunalnym za okres
od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.**

Stosownie do zapisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) Prezydent Miasta Zduńska Wola, składa sprawozdanie w sprawie gospodarowania mieniem komunalnym za okres od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 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 2026 r. poz. 399).

W okresie sprawozdawczym wyznaczono do sprzedaży w drodze przetargów nieograniczonych i ograniczonych 16 nieruchomości (w 27 przetargach) z przeznaczeniem pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, usługowo-mieszkaniową, mieszkaniową i rzemieślniczą, usługowo-produkcyjną i urządzeń elektroenergetycznych oraz lokale mieszkalne z udziałem w gruncie, z czego 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/studium /decyzji owz lub lokalizacyjnej	Forma sprzedaży
1.	ul. Ks. Prof. Józefa Tischnera 18	13-387/2 13-389/2 13-62/2	1 043	176 000,00 zł	272 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
2.	ul. Żurawia 44-46	15-369 15-371	743	154 000,00 zł	156 000,00zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
3.	ul. Krańcowa 23B	25-101/9	843	90 000,00 zł	91 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
4.	ul. Krańcowa 23J	25-101/10	843	90 000,00 zł	91 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
5.	ul. Krańcowa 23L	25-101/6	843	90 000,00 zł	91 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
6.	ul. Krańcowa 23H	25-101/12	844	90 000,00 zł	91 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
7.	ul. Krańcowa 23G	25-101/14	843	90 000,00 zł	91 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg

8.	ul. Maratońska 1	27-260/8	1 117	135 000,00 zł	137 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
9.	ul. Kościelna 35A	7-247	679	100 000,00 zł	102 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa usługowo-mieszkaniowa	Przetarg
10.	ul. Świerkowa 2	16-240/6	1 786	270 000,00 zł	273 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa i rzemieślnicza	Przetarg
11.	ul. 1 Maja 12/1	12-259/144	1 637	150 000,00 zł	152 000,00 zł zwolniona z podatku VAT	Lokal mieszkalny z udziałem w gruncie	Przetarg
12.	ul. 1 Maja 10/18	12-259/149	1 160	185 000,00 zł	231 000,00 zł zwolniona z podatku VAT	Lokal mieszkalny z udziałem w gruncie	Przetarg
13.	ul. Maratońska 3	27-160/9	1 117	115 000,00 zł	131 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
14.	ul. Lniana 34	6-108/5	730	149 000,00 zł	189 000,00 zł w tym podatek VAT	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Przetarg
Razem:			14 228		2 098 000,00 zł		

Nabywców w przetargach nieograniczonych nie znalazły poniższe nieruchomości:

1. ul. Długa 7;
2. ul. Getta Żydowskiego 53;
3. ul. Getta Żydowskiego 53A;
4. ul. Świerkowa 2A.

2. W okresie sprawozdawczym sprzedano 6 działek uzupełniających do 5 nieruchomości przyległych. 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 **194 900,00 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. Lawendowej 54	8-404/18	565	110 000,00 zł W tym podatek VAT	Bezprzetargowa na własność
2.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Szadkowskiej 78-78A	5-100/3 5-100/4	178	8 900,00 zł Zwolniona z podatku VAT	Bezprzetargowa na własność
3.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Zakątnej	5-35/2	58	4 500,00 zł Zwolniona z podatku VAT	Bezprzetargowa na własność
4.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Wilczej	11-242/1	832	69 000,00 zł Zwolniona z podatku VAT	Bezprzetargowa na własność
5.	Działka przyległa do nieruchomości przy ul. Mostowej	3-51/1	18	2 500,00 zł Zwolniona z podatku VAT	Bezprzetargowa na własność
Razem:			1 651	194 900,00 zł	

Ponadto w roku sprawozdawczym zbyto w drodze bezprzetargowej nieruchomości, w formie aportu do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Zduńskiej Woli Sp. z o.o., w zamian za objęcie udziałów w ww. Spółce oraz bezprzetargowo na własność na rzecz najemcy.

Tabela nr 3. Wykaz pozostałych nieruchomości zbytych w okresie sprawozdawczym w drodze bezprzetargowej.

Lp.	Adres nieruchomości	Numer działki	Powierzchnia w m ²	Cena sprzedaży/ wartość/koszty	Dotyczy
1.	ul. Sieradzka 72A	3-4/15 3-4/19	1 001	407 000,00 zł Zwolniona z podatku VAT	Aport do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Zduńskiej Woli Sp. z o.o.
2.	ul. Stefana Żłotnickiego 23A	7-352/1	845	370 500,00 zł Zwolniona z podatku VAT	Bezprzetargowa na własność - sprzedaż zabudowanej działki gruntu na rzecz najemcy

- W roku 2025 sprzedano 3 lokale mieszkalne na rzecz najemców. 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. Warunki sprzedaży reguluje uchwała nr XLVI/755/22 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 17 lutego 2022 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.

4. Tabela nr 4. 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. Szkolna 7/10	8-352 319	43,21	108 047,00 zł	50%
2.	Pl. Wolności 3/2	6-385/5 935	76,48	179 408,00 zł	50%
3.	ul. Szadkowska 16/15	4-559/2 1 061	31,99	188 973,00 zł	-
Razem			151,68 m²	476 428,00 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 umowy cywilnoprawnej zawartej w formie aktu notarialnego, sprzedano prawo własności do 6 nieruchomości na rzecz jej użytkowników wieczystych. Na dochód Miasta składają się również raty z powyższego tytułu.

Tabela nr 5. Wykaz działek będących w użytkowaniu wieczystym sprzedanych na własność 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. Kościelna 19	7-243/2	434	54 894,00 zł Zwolniona z podatku VAT
2.	ul. Opiesińska 2F	4-639	57	8 730,00 zł Zwolniona z podatku VAT
3.	ul. Jarosława Iwaszkiewicza 6E i 6G	12-41/37 12-42/17 12-43/13 12-41/36 12-42/16 12-43/12	316	43 392,00 zł Zwolniona z podatku VAT
4.	ul. Zielonogórska 16/18	5-132/1 5-132/5	6 015	285 780,00 zł Zwolniona z podatku VAT
5.	ul. Topolowa 5	11-530	155	7 094,00 zł Zwolniona z podatku VAT
6.	ul. Obrońców Westerplatte 26A	8-27/1 8-410/1	70	7 644,00 zł Zwolniona z podatku VAT
7.	ul. Ceramiczna 8	10-26/11	31 103	580 880,00 zł Należność rozłożona na 10 rat rocznych rata w 2025 r.: 58 088,00 zł

8.	ul. Opiesińska 3	3-336/2	3 289	178 430,00 zł Należność rozłożona na 8 rat rocznych rata w 2025 r.: 22 303,75 zł
Razem:				487 925,75 zł

6. Na podstawie art. 285 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilny (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.) nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (władnącej) prawem, zgodnie z którym właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej (służebność gruntowa). W okresie sprawozdawczym obciążono służebnością gruntową (przejścia i przejazdu) 4 nieruchomości, stanowiące własność Miasta Zduńska Wola:

- działka nr 100/6 położona w obrębie 5 miasta Zduńska Wola, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie **1 193,10 zł** w tym podatek VAT 23%;
- działka nr 207/1 położona w obrębie 7 miasta Zduńska Wola, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie **9 240,99 zł** w tym podatek VAT 23%;
- działka nr 100/6 położona w obrębie 5 miasta Zduńska Wola, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie **1 857,30 zł** w tym podatek VAT 23%;
- działka nr 244 położona w obrębie 20 miasta Zduńska Wola, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie **822,87 zł** w tym podatek VAT 23%.

7. Zgodnie z art. 305¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilny, 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 obciążono służebnością przesyłu 1 nieruchomość, stanowiącą własność Miasta Zduńska Wola:

- działka nr 6/5 położona w obrębie 13 miasta Zduńska Wola, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie **3 993,81 zł** w tym podatek VAT 23% (na rzecz PGE Dystrybucja S.A.).

8. Na podstawie art. 935 Kodeksu cywilnego w przypadku braku innych spadkobierców, spadek przypada gminie ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy, jako spadkobiercy ustawowemu z dobrodziejstwem inwentarza. W roku sprawozdawczym Miasto nabyło 10 spadków z czystą masą spadkową równą 0,00 zł oraz 2 spadki z majątkiem, tj.:

- udział 3/18 części w nieruchomości gruntowej zabudowanej przy ul. Żytniej 3;
- w przypadku spadku po zmarłym Januszu Baranowskim brak jest wartości przejętego majątku (spis inwentarza na dzień sporządzania sprawozdania jest w trakcie przygotowywania przez Komornika).

Przejmowane nieruchomości nie stanowią dochodu gminy, ponieważ wchodzą w skład masy spadkowej obciążonej długami. Stan spadku ustalony zostaje w sporządzonym przez Komornika Sądowego spisie inwentarza.

9. W 2025 roku nabyto nieruchomości z przeznaczeniem pod powiększenie gminnego 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 1 649 084,00 zł (tabela nr 6).

Tabela nr 6. 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. Przytorze/ ul. Torowa (działka drogowa)	2-88/36 2-159/20	1 572	bezkosztowo	Darowizna prawa własności do działek będących w użytkowaniu wieczystym Miasta
2.	ul. Wyszyńskiego (działka drogowa)	13-44/1	12	960,00 zł Koszty aktu notarialnego 895,00 zł	Nabycie nieruchomości od osoby prawnej
3.	ul. Świerkowa 8A (grunt z budynkiem - magazyn obronności)	16-87/1 16-87/2 16-87/4	2 114	1 220 000,00 zł Nabycie ze środków Działu Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego oraz Straży Miejskiej	Nabycie nieruchomości od osoby prawnej
4.	ul. Jodłowa 43 (rów)	22-72/5	160	8 645,00 zł Nabycie i koszty aktu ze środków UE	Nabycie nieruchomości od osoby prywatnej
5.	ul. Jodłowa 34 (rów)	22-63/1	127	6 869,00 zł Nabycie i koszty aktu ze środków UE	Nabycie nieruchomości od osoby prywatnej
6.	ul. Jodłowa 45 i 47 (rów)	22-75/3 22-75/5	253	13 685,00 zł Nabycie i koszty aktu ze środków UE	Nabycie nieruchomości od osoby prywatnej
7.	ul. Łaska 41 (udział 9/48)	7-141	3 556	398 925,00 zł Koszty aktu notarialnego 3 525,63 zł	Nabycie od osoby prawnej
Razem			7 794	1 649 084,00 zł	

10. W 2025 roku na podstawie decyzji Prezydenta Miasta zatwierdzających podział nieruchomości oraz decyzji Starosty Zduńskowolskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej Miasto nabyło i zbyło z mocy prawa działki wskazane w tabeli nr 7 i 8. W roku sprawozdawczym Miasto nie dokonywano wywłaszczeń nieruchomości.

Tabela nr 7. Działki drogowe nabyte na mocy decyzji w roku 2025.

Lp.	Decyzja	Pow. w m ²	Nr działki
1.	Decyzja Prezydenta Miasta zatwierdzająca podział nieruchomości z dnia 31.12.2024 r., znak: GN.6831.38.2024.DSz Ostateczna z dniem 20.01.2025 r.	1 980	6-324/6
2.	Decyzja Prezydenta Miasta zatwierdzająca podział nieruchomości z dnia 15.05.2025 r., znak: GN.6831.6.2025.DSz Ostateczna z dniem 09.06.2025 r.	572	1-79/3 1-77/4
3.	Decyzja Prezydenta Miasta zatwierdzająca podział nieruchomości z dnia 22.09.2025 r., znak: GN.6831.36.2025.DSz Ostateczna z dniem 10.10.2025 r.	371	27-286/7 27-286/11
4.	Decyzja Prezydenta Miasta zatwierdzająca podział nieruchomości z dnia 31.10.2025 r., znak: GN.6831.31.2025.DSz Ostateczna z dniem 21.11.2025 r.	15	25-45/18

Tabela nr 8. Działki drogowe zbyte na mocy decyzji na rzecz Powiatu Zduńskowolskiego w roku 2025.

Lp.	Decyzja	Pow. w m ²	Nr działki
1.	Decyzja Starosty Zduńskowolskiego nr 5.2025 z dnia 12.06.2025 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – rozbudowa ul. Henrykowskiej w Zduńskiej Woli w ramach zadania pn.: „Przebudowa ul. Henrykowskiej w Zduńskiej Woli od skrzyżowania z ulicą Szadkowską do miejscowości Ochraniew”, znak: AB.6740.98.2025	493	5-71/8 5-71/4 5-265/2
2.	Decyzja Starosty Zduńskowolskiego nr 2.2025 z dnia 07.04.2025 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – rozbudowa drogi powiatowej ul. Spacerowej na odcinku od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 482 (ul. Łódzka) do skrzyżowania z drogą powiatową ul. Szadkowską w Zduńskiej Woli, znak: AB.6740.56.2025	466	4-526/9 4-490/8 4-490/4 5-199/3 5-280/2

W 2025 roku wypłacone zostały odszkodowania za działki drogowe przejęte na rzecz Miasta na podstawie decyzji ZRID, wydanych w latach ubiegłych oraz decyzji zatwierdzających podział nieruchomości w łącznej kwocie 392 842,72 zł.

Tabela nr 9. Kwota odszkodowań wypłaconych w 2025 r. za przejęte działki drogowe.

Lp.	Adres	Pow. [m ²] łącznie	Nr działki	Kwota wypłaconego odszkodowania	Podstawa nabycia
1.	ul. Piotra Skargi	2 039	25-45/16	27 180,00 zł	Decyzja Prezydenta Miasta zatwierdzająca podział nieruchomości z dnia 28.12.2023 r., znak: GN.6831.7.2023.DSz Ostateczna z dniem 23.01.2024 r.
2.	ul. Paderewskiego, Chełmońskiego, Karłowicza, Bacewicz, Matejki	756	12-123/2	63 323,00 zł	Decyzja Starosty Zduńskowolskiego nr 6.2022 z dnia 04.11.2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
3.	ul. Łaska	2 452	10-25/19 10-27/46 10-27/43 10-27/45	252 373,72 zł	Decyzja Starosty Zduńskowolskiego nr 1.2024 z dnia 16.04.2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
4.	ul. Jana Długosza, Krańcowa	551	27-14/19 25-102/9 25-102/11	49 966,00 zł	Decyzja Starosty Zduńskowolskiego nr 5.2024 z dnia 18.06.2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
Razem:				392 842,72 zł	

11. W roku 2025 obciążono hipoteką umowną grunty miejskie na rzecz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi z tytułu zaciągniętych pożyczek przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, położone przy ul. Łaskiej 90 do kwoty 181 500,00 zł (akt notarialny Rep. A nr 1184/2025 z dnia 20.03.2025 r.) oraz do kwoty 461 200,00 zł (akt notarialny Rep. A nr 4540/2025 z dnia 01.10.2025 r.).

PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora

Zduńska Wola, dnia 29 maja 2026 r.

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Paweł Szewczyk

INSPEKTOR

Joanna Plak

**DYREKTOR BIURA
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI**

Dorota Szmiel

Strona 8 z 8