

Sprawozdanie rzeczowo-finansowe z obrotu mieniem komunalnym za 2006 rok

I. Dochody

Dochody 2006r. ogółem objęte rozdziałem 70005, a dotyczące realizacji przez Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami zadań wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym, wykonano w okresie sprawozdawczym w 98,4 %, tj. na planowane 8.464.935 zł wykonano 8.328.363,55 zł.

Wielkość dochodu z 2006r. jest znacząco wyższa od uzyskiwanych dochodów w latach 2003-2005r., które wówczas wyniosły odpowiednio od 4.747.636,84 zł do 4.076.264,16 zł. Wyższe dochody 2006r. uzyskano w wyniku sprzedaży nieruchomości położonej przy al. Armii Krajowej.

Dochody ogółem obejmują głównie wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego, opłaty za oddane w 2006r. i latach poprzednich w wieczyste użytkowanie gruntów osobom fizycznym i prawnym oraz dzierżawy i trwałe zarządy.

W 2006r. nie uzyskano żadnych dochodów z tytułu naliczenia opłat adiacenckich, albowiem tutaj Wydział pomimo otrzymania informacji, od wydziałów zajmujących się inwestycjami, skutkujących wydaniem decyzji, takich decyzji nie wydał, gdyż Rada Ministrów w dalszym ciągu nie wydała stosownego rozporządzenia wykonawczego.

1. Dochody ze sprzedaży mienia komunalnego :

Na plan 6.993.000 zł wykonano 6.816.461,05 zł (kwota netto), co stanowi 99,1 %.

Ponadto z tytułu wnoszonych pierwszych opłat 20% za nabycie prawa użytkowania wieczystego przy nabywaniu lokali komunalnych uzyskano ok. 120.000,00 zł. co daje sumaryczną kwotę z tytułu zbywania mienia komunalnego ok. **6.936.500 zł.**

Najwyższy jednostkowy dochód netto uzyskano ze sprzedaży przeznaczonej pod zabudowę usługową nieruchomości położonej przy al. Armii Krajowej (4.020.000 zł netto).

Wskazuje się również, iż w 2006r. odprowadzono ok. 1.000.000 zł podatku VAT ze sprzedanych niezabudowanych gruntów komunalnych, a sumy tej nie wlicza się do poziomu dochodów.

Zauważyć należy, że pod względem kwotowym uzyskano wyższe wielkości jak w latach 2003-2005, albowiem wówczas uzyskiwano kwoty w przedziale od 2.877.953,72 zł. do 2.379.653,71 zł.

W 2006r. osiągnięto dochody ze sprzedaży następujących składników mienia komunalnego:

a) działki niezabudowane

W trybie przetargowym sprzedano 9 działek pod zabudowę mieszkaniową (w 2003r. zbyto 18 działek, w 2004r. - 13 działek, w 2005r. - 7) oraz sprzedano 5 nieruchomości pod zabudowę usługową (w 2004r. nie sprzedano żadnej, w 2005r. - 2).

Przygotowane do sprzedaży uzbrojone lub nieuzbrojone tereny komunalne są coraz mniej liczne, dlatego też w 2006r. kontynuowano procedury przygotowawcze na obszary do sprzedaży na kolejne lata, np.: ul. Wydmowa, ul. Wakacyjna, ul. Chopina, ul. Malinowa, ul. Archimedes, ul. 8 Marca, ul. Kanonierów, odnoga ul. Jagiellońskiej. W trybie bezprzetargowym na wniosek właściciela sprzedano 4 działki oraz 3 działki oddano w użytkowanie wieczyste (w 2003r. łącznie zbyto 13 działek, w 2004r. łącznie zbyto 30 działek, a w 2005r. – 25 działek).

Działki te samodzielnie nie spełniały wymogów działek pod zabudowę z uwagi na ich wielkość i ukształtowanie, a były jako części przyległego gruntu niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanych działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi (tzw. poszerzenia siedliska).

W 2006r. dokonano 4 odpłatnych zamian nieruchomości, a w szczególności:

- nieruchomości położonych przy ul. Z. Krasieńskiego, ul. A. Głowackiego, ul. Harcerskiej, pozyskując w ten sposób części pasów drogowych dróg publicznych, oraz dokonano nieodpłatnej zamiany nieruchomości, a w szczególności:
- nieruchomości położonej przy ul. Sikorskiego (działka zabudowana cz. budynku mieszkalnego), pozyskując w ten sposób cz. ul. Sikorskiego.

Również w 2006r. oddano nieodpłatnie w wieczyste użytkowanie jedną nieruchomość stanowiącą rodzinne ogrody działkowe („Przyjaźń”), 47 działek darowano na rzecz Skarbu Państwa (36 działek stanowiących wały przeciwpowodziowe, 11 działek stanowiących lasy), a 2 nieruchomości darowano na rzecz Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego (przy ul. Skarbowej (plac zabaw dla Domu Dziecka) oraz przy ul. Krasickiego (pod boisko dla Szkoły Specjalnej)), jedną nieruchomość darowano na rzecz Miejskiej Biblioteki Publicznej (lokal przy ul. K. Wielkiego 17).

Ponadto na wniosek użytkowników wieczystych przekształcono, na zasadach rynkowych (zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego), odpłatnie:

- 15 ustanowionych w latach poprzednich praw użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz osób fizycznych, przy zastosowaniu uchwalonej przez Radę Miasta bonifikaty.

Łącznie z rocznych rat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a także wydanych decyzji o przekształceniu, uzyskano 45.255,66 zł. czyli 107,8 % planu.

Wzrost dochodów spowodowany jest wcześniejszą spłatą rat.

b) lokale i budynki mieszkalne i użytkowe

W 2006 r. zgodnie z Uchwałą nr XX/213/99 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych zbyto 92 lokale mieszkalne (w 2004r. sprzedano 52 lokale, zaś w 2005r. - 99 lokali) oraz 22 lokale użytkowe (w tym 7 garaży oraz cztery odrębne budynki). Dodać należy, iż w 12 przypadkach zbycie lokali użytkowych nastąpiło w trybie ratalnym.

Od III kwartału 2003r. ze względu na podwyższenie, ze strony notariuszy, Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego oraz organu wydającego zaświadczenia o samodzielności lokali (Starosty), wymagań dla dokumentacji dot. sprzedaży lokali, koniecznym jest wykonywanie uproszczonej inwentaryzacji budowlanej całego budynku. W związku z powyższym Prezydent Miasta Zarządzeniem Nr 45/Or/03 z dnia

18.11.2003r. zobowiązał Wydział Urbanistyki i Architektury do wykonywania w/w inwentaryzacji. Do końca 2006r. do tut. Wydziału Architekt Miejski przekazał 268 poprawnie wykonanych inwentaryzacji (w tym: 20 w 2004r., 138 w 2005r.; ok. 30 inwentaryzacji opracowano przed 2003r.), które umożliwiły zbycie w 2006r. kolejnych 92 lokali mieszkalnych (w tym lokale wg zasad obowiązujących w PKP).

Proces udroźnienia zbywania kolejnych lokali w budynkach, w których sprzedaż już miała miejsce, jest procesem wieloetapowym i długotrwałym.

Do końca 2006r. liczba otrzymanych poprawnie wykonanych inwentaryzacji dała podstawę do wystąpienia w 218 przypadkach z wnioskami do zarządców o stosowne uchwały wspólnot (w tym: 94 wystąpienia w 2005r., 13 wystąpień w latach wcześniejszych). W odpowiedzi, od zarządców otrzymano do końca 2006r. 179 uchwał, (w tym w 2005r.: 32 uchwały), co z kolei w ok. 230 przypadkach w 51 budynkach (po podpisaniu protokołów przez strony) zaskutkowało przekazaniem dokumentacji do kancelarii notarialnych w celu wyznaczenia terminów dla zawarcia aneksów do sprzedanych wcześniej lokali. Dotychczas dla 24 budynków udało się do końca 2006r. aneksować notarialnie wszystkie (do 2005r. dla 7 budynków) zbyte uprzednio przez Gminę lokale, a łącznie we wszystkich przekazanych do notariuszy budynkach aneksowano do końca 2006r. ok. 80 lokali. Ponadto w kolejnych 21 budynkach podpisywanych jest ok. 180 protokołów aneksujących zmiany danych w lokalach, a ich przekazanie do notariuszy nastąpi na początku 2007r.

Niestety ze względu na niską frekwencję na zebraniach wspólnot w 58 przypadkach na początku 2007r. ponowiono wystąpienia do zarządców o akceptację zmian po inwentaryzacjach, a z kolei dla ok. 40 budynków dotychczas nie otrzymano w ogóle uchwał wspólnot.

W/w działania pozwoliły również na wdrożenie możliwości zbywania lokali w budynkach o wysokim poziomie akceptacji zmian po inwentaryzacjach, co zaskutkowało w 2006r. (II półrocze) łącznie sporządzeniem wykazów obejmujących 26 lokali użytkowych (dla 12 wyznaczono terminy aktów notarialnych na początku 2007r.) oraz 108 lokali mieszkalnych (dla 44 wyznaczono terminy aktów notarialnych na początku 2007r., a kolejnych 24 wywieszono na początku 2007r.).

W drodze przetargu sprzedano 3 wolne lokale mieszkalne oraz 1 wolny lokal użytkowy. Ponadto w grudniu rozstrzygnięto przetarg na 1 wolny lokal użytkowy, a termin aktu notarialnego ustalono na I kwartał 2007r.

W roku 2006, w stosunku do 2005r., zainteresowanie nabywaniem od Gminy wolnych lokali mieszkalnych pozostało na tym samym poziomie.

Przygotowane do zbycia lokale mieszkalne skutecznie sprzedano.

Ponadto w 2006r. zbyto:

- 7 budynków: mieszkalnych (przy ul.: Ciasnej, Marynarskiej, Przyjaźni) oraz usługowych (przy ul.: Głębczyckiej (dwa budynki), Kozielskiej, Chełmońskiego)
- 2 budynki w trybie poszerzenia siedliska (zaplecze ul. Głębczyckiej 21 oraz zaplecze ul. Pięknej 2a).

W 2006r. przejęto na majątek Gminy: od Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego: 2 budynki ośrodków zdrowia (ul. L. Białego, Pl. Gwardii Ludowej), od Skarbu Państwa: magazyn p-powodziowy przy ul. Głównej, prawo własności do nieruchomości zabudowanej halą sportową na os. Azoty, prawo własności do 2 nieruchomości stanowiących pasy drogowe dróg publicznych (ul. Archimedes, ul. Sikorskiego).

c) uwłaszczenia i sprzedaż garaży

W trybie przetargowym sprzedano 50 działek pod zabudowę garażami, w kompleksach przy ul. E. Orzeszkowej, ul. F. Chopina, ul. Piastowskiej, ul. P. Stalmacha.

Liczba sprzedanych tego typu nieruchomości jest wyższa niż łącznie za lata 2003 - 2005, kiedy to zbyto łącznie 42 działki.

W związku z dużym zainteresowaniem nabywaniem tego typu nieruchomości w 2006r. rozpoczęto procedury przygotowywania kolejnych obszarów pod zabudowę garażową (np. ul. Jasna, ul. Piastowska, ul. Stalmacha, Pl. Wolności)

W trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (zgodnie z "uchwałą prywatyzacyjną") sprzedano 7 garaży.

W przetargu sprzedano 1 garaż (wolnostan) z kompleksu przy ul. Powstańców.

Ponadto sprzedano grunt pod 2 pawilonami handlowymi na rzecz dzierżawców.

2. Dochody z dzierżaw.

Na plan 670.000 zł wykonano 663.911,10 zł, co stanowi 99,1 %.

Dochody z powyższego tytułu mają swoje źródło w zawartych umowach dzierżawnych gruntów komunalnych z osobami fizycznymi oraz osobami prawnymi.

Realizacja tych dochodów przez osoby prawne przebiega prawidłowo, gdyż zobowiązani do uiszczania swoich należności opłacają czynsz dzierżawny w terminie.

W związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy na port kozielski z „Odratrans S.A.”, dochody z tytułu dzierżaw w 2005r. i 2006r. osiągnęły niższy poziom od 2004r., w którym uzyskano 895.811,62. Wspomnieć należy, iż Prezydent Miasta w 2006r., za zgodą Rady Miasta, przeprowadził trzy przetargi (niestety nieskuteczne) na wydzierżawienie omawianej nieruchomości. Po wykonaniu aktualizacji inwentaryzacji omawiana nieruchomość proponowana będzie przez Prezydenta Miasta Radzie Miasta do wytypowania do sprzedaży.

II. Wydatki.

Plan wydatków Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami na 2006 rok obejmował kwotę 767.000 zł i został wykonany na kwotę 745.532,79 zł, co stanowi 97,2 %.

Wydatki na opracowania geodezyjne, jak mapy sytuacyjno-wysokościowe z informacją terenowo-prawną, podziały geodezyjne, wznowienia granic, aktualizacje użytków, opisy i mapy, wyciągi z wykazów zmian gruntowych, przewidziane na promocję związaną ze sprzedażą, a także opłaty notarialne oraz wyceny biegłych zaplanowano w wysokości 433.478 zł. i zrealizowano w 95,3 % tj. wydatkowano 412.955,56 zł. Poziom wydatków w stosunku do 2005r. został zachowany, pomimo wdrożenia procedur wyodrębniania i wyceniania nowych nieruchomości komunalnych, które będą oferowane do zbycia w 2007r. i w latach następnych (np. przy ul. Wydmowej, ul. 8 Marca, ul. Aroniowej, ul. Chopina, ul. Dąbrowskiego, ul. Kanonierów, ul. Jasnej, ul. Marynarskiej (kompleks portowy), ul. Wakacyjnej, ul. Letniej, odnodze ul. Jagiellońskiej...).

Opłaty przewidziane na rzecz Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste Gminy na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa uregulowano w całości. Zaznaczyć należy, iż opłaty te systematycznie wzrastały (w porównaniu z 2003r. czterokrotnie), a przyczyną takiego stanu rzeczy był m. in. art. 179 kodeksu cywilnego zezwalającego na zrzekanie się jednostronnie prawa użytkowania wieczystego na rzecz gminy. Na przykład w 2003/2004r. Błachownia Holding S.A. zrzekła się prawa użytkowania wieczystego do 74 nieruchomości, o łącznej powierzchni blisko 120 ha, zaś osoba fizyczna zrzekła się 3 nieruchomości, o łącznej powierzchni ok. 3,5 ha. Jednakże część zrzeczeń okazała się nieskuteczna (stosowny wyrok Sądu Najwyższego), dlatego też w 2006r. łączne opłaty zmniejszyły się w stosunku do 2005r. o ok. 10.000 zł. Należy dodać, iż w 2006r. Gmina K-Koźle przeprowadziła szereg czynności prawnych zmierzających do dalszego minimalizowania opłat za użytkowanie wieczyste. Nabyto, bądź zbyto szereg nieruchomości obciążonych opłatami np. nabyto prawo własności do gruntu zabudowanego halą sportową w Azotach, a zbyto prawo użytkowania wieczystego do działek leśnych w Sławięcicach.

Wydatki planowane na finansowanie inwestycji dotyczące zakupów nieruchomości zrealizowano w 99,2 % - odpłatnie nabyto 22 nieruchomości stanowiące elementy dróg (części: ul. Lasoki, ul. Miodowej, ul. Kościelnej, ul. Nadrzeczej, ul. Wydmowej, ul. Rajskiej, ul. Kłosowej, odnogi ul. St. Wyspiańskiego) oraz 1 nieruchomość (za zgodą Rady Miasta) na osiedlu Południe pod planowane poszerzenie cmentarza. W trybie pierwokupu nabyto 1 nieruchomość stanowiącą pas drogowy ul. Wł. Broniewskiego.

SPRAWOZDANIE

z wykonania budżetu za 2006 r.

R o z d z i a ł 7 0 0 0 5				
DOCHODY		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§ 075	Dochody z dzierżaw	670.000	663.911,10	99,1
§ 087	Sprzedaż mienia komunalnego	6.993.000	6.816.461,05	97,5
§ 047	Wpływy za użytkowanie wieczyste, w tym: - I wpłata 20 % przy nabywaniu lokali komunalnych	560.000	592.130,57 ok.120.000	105,8
§ 076	Przekształcenie prawa uż. wiecz. (raty)	42.000	45.255,66	107,8
§ 097	Wpływy z różnych dochodów	21.728	41.125,33	189,3
§ 069	Wpływy z różnych opłat (dot. opłat adiacceckich)	3.000	0,00	-
§ 058	Grzywny i kary pieniężne od osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych	5.207	5.206,96	-
§ 092	Odsetki	170.000	154.951,91	91,2
R a z e m		8.464.935	8.328.363,55	98,4

R o z d z i a ł 7 0 0 0 5				
WYDATKI		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§ 4300	Zakup usług pozostałych	433.478,00	412.955,56	95,3
§ 4520	Opłaty na rzecz budż. jedn. sam. ter.	218.522,00	218.521,75	99,9
§ 6060	Zakupy inwestycyjne	115.000,00	114.055,48	99,2
R a z e m		767.000,00	745.532,79	97,2