

Sprawozdanie rzeczowo-finansowe z obrotu mieniem komunalnym za 2008 rok

I. Dochody

Dochody 2008r. 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 102,6%, tj. na planowane 19.827.435 zł wykonano 20.352.234,38 zł.

Wielkość dochodu w 2008r. osiągnęła skalę znacząco przewyższającą wielkości z lat ubiegłych, tj. z 2007r. (wykonano 7.990.253,17 zł.). Wyższe dochody 2008r. uzyskano w wyniku sprzedaży nieruchomości położonej przy al. Armii Krajowej.

Dochody ogółem obejmują głównie wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego, opłaty za oddane w 2008r. i w latach poprzednich w wieczyste użytkowanie gruntów osobom fizycznym i prawnym oraz dzierżawy i trwałe zarządy.

W 2008r. po raz pierwszy uzyskano dochody z tytułu naliczenia opłat adiacenckich. Nastąpiło to po odpowiednich zmianach w ustawodawstwie (z października 2007r.) oraz w uchwale Rady Miasta (z początku 2008r.). Przeprowadzone procedury w 2008r. pozwoliły na uzyskanie dochodu w łącznej wysokości 38.501,11 zł., zarówno z tytułu opłaty adiacenckiej powstałej wskutek podziału nieruchomości, jak i wskutek wybudowania infrastruktury technicznej.

1. Dochody ze sprzedaży mienia komunalnego :

Na plan 18.553.935 zł wykonano 18.951.571,99 (kwota netto), co stanowi 102,1%. Najwyższy jednostkowy dochód netto uzyskano ze sprzedaży gruntu niezabudowanego położonego przy al. Armii Krajowej (14.352.000 zł). Wskazuje się również, iż w 2008r. odprowadzono ok. 4.300.000 zł podatku VAT ze sprzedanych niezabudowanych gruntów komunalnych, a sumy tej nie wlicza się do poziomu dochodów.

Zauważyć należy, że pod względem kwotowym uzyskano wielkość najwyższą w ciągu ostatnich wielu lat. Dotychczasowe dochody roczne w latach 2006r. – 2007 wynosiły 6.816.461,05 zł- 6.620.756,23 zł, zaś w latach 2003–2005 uzyskiwano kwoty w przedziale od 2.877.953,72 zł. do 2.379.653,71 zł.

Dochody w 2008r. osiągnięto ze sprzedaży następujących składników mienia komunalnego:

a) działki niezabudowane

W trybie przetargowym: sprzedano 16 nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową (w 2005r. – 7, w 2006r. – 9, w 2007r. - 30), sprzedano 3 nieruchomości pod zabudowę usługową (w w 2005r. – 2, w 2006r. – 5, w 2007r. - żadnej) oraz sprzedano jedną nieruchomość na cele usługowo-mieszkalne.

Wskazać należy, iż w wyniku czynności przetargowych w ostatnim kwartale 2007r. wyłoniono nabywcę nieruchomości pod zabudowę usługową przy al. Armii Krajowej. Akt notarialny sporządzono w styczniu 2008r., a kwota transakcji wyniosła 18.400.000 zł brutto i było to główne źródło uzyskania przez Gminę tak dużego dochodu w 2008r..

Przygotowane do sprzedaży uzbrojone lub nieuzbrojone tereny komunalne są coraz mniej liczne, dlatego też w 2008r. kontynuowano procedury przygotowawcze na kolejne obszary do sprzedaży na kolejne lata, np.: ul. Wiosenna - ul. Prosta, ul. 8 Marca – ul. J. Twardowskiego, ul. Aroniowa, ul. Z. Krasieńskiego, ul. Serdeczna, ul. Niezdrowicka, ul. Błonie,

W trybie bezprzetargowym na wniosek właściciela sprzedano 4 działki oraz 3 działki oddano w użytkowanie wieczyste (w 2005r. zbyto łącznie – 25 działek, w 2006 – 7, w 2007 - 12).

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 (tzw. poszerzenia siedliska).

Zauważyć zatem można, utrzymujący się spadek zbywania nieruchomości o niskim areale, porządkującym stan prawny nieruchomości.

Ponadto w 2008r. darowano:

- na rzecz Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego – 13 działek (uzupełnienia pasów drogowych dróg kategorii powiatowej (Spacerowa, Szpaków, Mostowa, Wojska Polskiego, L. Waryńskiego),
- na rzecz Miejskiej Biblioteki Publicznej – 1 nieruchomość lokalową przy ul. Rynek 3,
- na rzecz Miejskiego Ośrodka Kultury – 1 nieruchomość budynkową przy ul. Głównej (tzw. „Kubiczek”).

Również na wniosek użytkowników wieczystych przekształcono w prawo własności odpłatnie, na zasadach rynkowych (zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego), 7 ustanowionych w latach poprzednich praw użytkowania wieczystego, przy zastosowaniu ustawowej bonifikaty.

Z kolei w 5 przypadkach sprzedano prawo własności na rzecz różnych osób, które posiadały ustanowione w latach poprzednich prawo użytkowania wieczystego.

Natomiast łącznie z rocznych rat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a także wydanych decyzji o przekształceniu, uzyskano 59.364,51 zł. czyli 177,2 % planu.

Wzrost dochodów spowodowany jest wcześniejszą spłatą rat.

b) lokale i budynki mieszkalne i użytkowe

W 2008 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" oraz z „Uchwałą Nr XXIII/256/08 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29.02.2008 r. w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych” zbyto na rzecz najemców 76 lokali mieszkalnych (w 2004r. sprzedano 52 lokale, w 2005r. - 99 lokali, w 2006r. – 92 lokale, zaś w 2007r. – 171 lokali) oraz 26 lokali użytkowych (w tym 3 garaże oraz cztery odrębne budynki). Dodać należy, iż w 21 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 2008r. do tut. przekazano ponad 300 inwentaryzacji, które umożliwiły zbycie w 2008r. następujących 76 lokali mieszkalnych (w tym lokali 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 2008r. liczba otrzymanych poprawnie wykonanych inwentaryzacji dała podstawę do wystąpienia w ok. 250 przypadkach z wnioskami do zarządców o stosowne uchwały wspólnot. W odpowiedzi, od zarządców otrzymano do końca 2008r. 229 uchwał – w tym ok. 40 powtórzonych, co z kolei w ok. 530 przypadkach w 90 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 47 budynków udało się do końca 2008r. aneksować notarialnie wszystkie zbyte uprzednio przez Gminę lokale, a łącznie we wszystkich przekazanych do notariuszy budynkach aneksowano do końca 2008r. ok. 330 lokali. Ponadto w kolejnych 19 budynkach podpisywanych lub podpisanych jest ok. 200 protokołów aneksujących zmiany danych w lokalach, a ich przekazanie do notariuszy nastąpiło w 2008r. i nastąpi na początku 2009r.

Ze względu jednak na niską frekwencję na zebraniach wspólnot w wielu przypadkach w 2008r. i w latach poprzednich ponowiono wystąpienia do zarządców o akceptację zmian po inwentaryzacjach, a z kolei dla ok. 20 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 2008r. sporządzeniem wykazów obejmujących kolejne kilka lokali użytkowych oraz ok. 160 lokali mieszkalnych (dla których już terminów aktów notarialnych w II połowie 2008r. niewyznaczano ze względu na niejasny stan prawny nowej uchwały, o której mowa niżej).

W tym miejscu należy wskazać, iż „nowa” Uchwała Nr XXIII/256/08 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29.02.2008 r. w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych została zaskarżona do Sądu Administracyjnego przez nadzór prawny Wojewody Opolskiego w części zapisów uchwały dotyczących ogólnie przyjętej wysokości bonifikaty, co ma istotny wpływ na liczbę sprzedanych lokali i

dochody uzyskiwane ze sprzedaży. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu przychylił się do wniosku Wojewody Opolskiego wydając dnia 14.07.2008 r. wyrok nr II SA/Op 184/08 w sprawie skargi Wojewody Opolskiego na uchwałę Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29.02.2008 r. Nr XXIII/256/08 w przedmiocie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych.

Obecnie oczekiwanym jest na uprawomocnienie się wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, co z kolei uzależnione jest od rozpatrzenia przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie skargi kasacyjnej złożonej w sierpniu 2008 r. przez Radę Miasta na rozstrzygnięcie zawarte w w/w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu.

Może to przede wszystkim mieć znaczenie w zakresie ustalenia kompetencji organów co do właściwości w zakresie ustalenia wysokości bonifikaty.

W/w procedura w praktyce spowodowała wstrzymanie, do czasu rozstrzygnięcia, dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Wyjątkiem od reguły było zbywanie, w drugiej części roku, lokali na rzecz najemców w trybie odrębnych przepisów.

W drodze przetargu sprzedano 1 wolny lokal mieszkalny, 1 wolny lokal użytkowy, 1 wolny budynek mieszkalny oraz 1 wolny budynek użytkowy.

W roku 2008, w stosunku do 2007r., zainteresowanie nabywaniem od Gminy niewynajętych nieruchomości komunalnych pozostało na tym samym poziomie.

Niestety niewiele przygotowanych do zbycia lokali mieszkalnych skutecznie sprzedano. Oferta parunastu lokali typowanych do sprzedaży przez zarządcę nie znalazła nabywców ze względu na zły stan techniczny oraz lokalizację.

Zatem łącznie w 2008r. zbyto:

- 6 budynków: mieszkalnych (przy ul.: Rajskiej) oraz usługowych (przy ul.: St. Wypiańskiego, ul. Głębczyckiej, ul. Lasoki, dwa przy ul. Gazowej).

c) uwłaszczenia i sprzedaż garaży

W trybie przetargowym sprzedano 7 działek pod zabudowę garażami, w kompleksach przy ul. P. Stalmacha, ul. Piastowskiej, ul. F. Chopina.

Liczba sprzedanych tego typu nieruchomości jest porównywalna jak w latach 2003 - 2005, kiedy to zbyto łącznie 42 działki, a identyczna jak w 2007r. Z kolei wskazać należy, iż w 2006r. zbyto 50 takich nieruchomości i praktycznie nabywcy „wyczyścili” wówczas ofertę gminy w całości z działek, których nabyciem w latach poprzednich mało kto był zainteresowany.

W związku z zainteresowaniem nabywaniem tego typu nieruchomości w 2008r., a przede wszystkim wyzbyciem się takichże działek, kontynuowano procedury przygotowywania kolejnych obszarów pod zabudowę garażową (np. ul. Piastowska, ul. Królowej Jadwigi, ul. Powstańców).

W trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (zgodnie z "uchwałą prywatyzacyjną") sprzedano 3 garaże.

W przetargu sprzedano 1 garaż (wolnostan) na zapleczu budynku przy ul. Grunwaldzkiej 45.

Ponadto sprzedano grunt pod 5 pawilonami handlowymi na rzecz wieloletnich dzierżawców.

2. Dochody z dzierżaw.

Na plan 600.000 zł wykonano 580.907,62 zł, co stanowi 96,8 %.
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, między innymi Shell Polska, opłacają czynsz dzierżawny w terminie.

Wobec podmiotów niepłacących czynszu w terminie (przede wszystkim osób fizycznych) prowadzone są postępowania windykacyjne i egzekucyjne.

3. Pozostałe dochody

- z tytułu opłat za trwały zarząd i użytkowanie wieczyste - na plan 520.000 zł wykonano 541.375,84 zł, co stanowi 104,1 %.

Dochody z powyższego tytułu mają swoje źródło w wydanych w latach ubiegłych decyzjach o trwałym zarządzie oraz zawartych w latach ubiegłych aktach notarialnych ustanawiających użytkowanie wieczyste, a w konsekwencji ustalających opłaty roczne z w/w tytułów na rzecz osób prawnych oraz fizycznych.

Realizacja tych dochodów przebiega prawidłowo, gdyż zobowiązani do wypełniania swoich obowiązków, uiszczają opłaty w terminie.

Wobec podmiotów niepłacących opłat w terminie (przede wszystkim osób fizycznych) prowadzone są postępowania windykacyjne i egzekucyjne.

Nadwyżka wpłat wynika z ustanawiania w ciągu roku kolejnych trwałych zarządów oraz spłat przez strony zaległych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego;

- z tytułu odsetek - na plan 120.000 zł wykonano 161.928,46 zł, co stanowi 134,9 %.

II. Wydatki.

Plan wydatków Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami na 2008 rok obejmował kwotę 930.900 zł i został wykonany na kwotę 647.745,19 zł, co stanowi 69,6 %.

1. 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 520.399 zł. i zrealizowano w 80,3 % tj. wydatkowano 417.935,77 zł.

Poziom wydatków w stosunku do 2007r. został zmniejszony, ze względu na przeanalizowanie możliwości techniczno-organizacyjnych kancelarii notarialnych co do kontynuowania procedur aktualizacji danych sprzedanych lokali po inwentaryzacjach.

Wskazać należy, iż tychże zmniejszonych środków po części nie wykorzystano ze względu na ciągle zbyt małą mobilność kancelarii notarialnych (na rok 2008 zgłoszono zapotrzebowanie wyznaczenia terminów (w tym z lat wcześniejszych) wobec prawie dwustu aneksów a zrealizowano ok. 90).

Pozostałe wydatki § 4300 utrzymały swój poziom, pomimo wdrożenia procedur wyodrębniania i wyceniania nowych nieruchomości komunalnych, które będą oferowane do zbycia w 2009r. i w latach następnych (np. przy ul. 8 Marca – ul. J. Twardowskiego, ul. Aroniowej, ul. Kanonierów, ul. Powstańców, ul. Kr. Jadwigi, ul. Wiosennej – ul. Prostej, ul. Serdecznej, ul. Krasińskiego,...).

2. Opłaty przewidziane na rzecz Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste Gminy na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa uregulowano w całości.

Kwota niewykorzystana ma swoje źródło w zabezpieczeniu wydatku, który mógł powstać w wyniku przejęcia przez gminę gruntów, po likwidacji spółki komunalnej ADM „Blachownia”, będących w użytkowaniu wieczystym spółki na gruntach stanowiących własnością Skarbu Państwa. Jednakże wskutek uiszczenia tychże opłat jeszcze przez spółkę (ze względu na dłuższy od zakładanego termin skutecznego ujawnienia aktów notarialnych w księgach wieczystych) środków nie wydatkowano, gdyż należność po stronie Gminy ostatecznie nie powstała.

Zaznaczyć należy, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego systematycznie narastały (uzyskując swoje apogeum w 2005r., w porównaniu z 2003r. - wzrost czterokrotny), 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. Blachownia 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 2007r. łączne opłaty zmniejszyły się w stosunku do 2006r. o ok. 45.000 zł.

Należy dodać, iż w 2007r. Gmina K-Koźle przeprowadziła szereg czynności prawnych zmierzających do dalszego minimalizowania opłat za użytkowanie wieczyste (czynności te kontynuowano także w 2008r.). Nabyto prawo własności do 14 nieruchomości obciążonych opłatami (ul. Energetyków, ul. Szkolna, ul. Zwycięstwa, ul. Naftowa). Dlatego też w 2008r. opłaty spadły o kolejne ok. 8.000 zł.

3. Wydatki objęte § 4590 dotyczą wypłaty odszkodowania na rzecz osoby fizycznej za uregulowanie stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. Raclawickiej 8.

Procedurę tę rozpoczętą w latach ubiegłych determinował przede wszystkim zamiar kontynuowania poprawnej procedury zbywania lokali komunalnych w w/w budynku.

Niestety wskutek braku zrozumienia strony do oczekiwanego aktu notarialnego prostującego zbycie lokalu w 1998r. nie doszło. Być może w 2009r. czynności naprawcze będą skuteczne, bądź wypracowany zostanie inny sposób rozwiązania problemu.

4. Wydatki planowane na finansowanie inwestycji dotyczące zakupów nieruchomości zrealizowano w 33,4 % - odpłatnie nabyto 8 nieruchomości stanowiące elementy dróg (części: ul. Bukowej, ul. Gajowej, ul. Lokalnej, ul. Pieszkiej, odnogi ul. St. Wyspiańskiego, ul. H. Modrzejewskiej) oraz 1 nieruchomość zabudowaną (za zgodą Rady Miasta) przy ul. T. Kościuszki 50-52.

Ponadto w 2008r. przejęto na majątek Gminy w trybie darowizny:

- od Skarbu Państwa prawo własności do 6 nieruchomości stanowiących: pasy drogowe dróg publicznych (ul. Piękna, ul. Parkowa, ul. Stolarska), promenadę nad kanałem w Sławęcicach oraz ciąg pieszy (rowerowy) przy ul. Strzeleckiej,
- od Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego 1 nieruchomość stanowiącą część ul. W. Orkana,
- od podmiotów prywatnych 3 nieruchomości stanowiące fragmenty ul. Pięknej i ul. Parkowej (w użytkowanie wieczyste), oraz siedzibę OSP w Cisowej,
- od Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych – 1 nieruchomość stanowiącą odnogę ul. Głębczyckiej.

Nabywanie przez Gminę innych nieruchomości np. pod drogi, poszerzenia cmentarzy (Kędzierzyn), uniemożliwiły względy formalno-prawne (brak postępowań spadkowych wnioskodawców, brak uzgodnień w zakresie cen nabycia, ...).

Nadto wskazać należy, iż niewydatkowana kwota ok. 100.000 zabezpieczona była (jak co roku) na ewentualne skorzystanie z nieprzewidywalnego prawa pierwokupu, szczególnie wobec faktu wpływania z kancelarii notarialnych pod koniec 2008r. umów warunkowych.

SPRAWOZDANIE

z wykonania budżetu za 2008 r.

R o z d z i a ł		7 0 0 0 5		
DOCHODY		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§ 075	Wpływy z najmu i dzierżawy	600.000	580.907,62	96,8
§ 077	Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	18.553.935,00	18.951.571,99	102,1
§ 047	Opłaty za trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste	520.000	541.375,84	104,1
§ 076	Opłaty ratalne za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania	33.500	59.364,51	177,2
§ 097	Wpływy z różnych dochodów	0	17.806,83	-
§ 069	Wpływy z różnych opłat	0	38.501,11	-
§ 058	Grzywny i kary pieniężne od osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych	0	778,02	-
§ 092	Odsetki	120.000	161.928,46	134,9
R a z e m		19.827.435	20.352.234,38	102,6

R o z d z i a ł		7 0 0 0 5		
WYDATKI		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§ 4300	Zakup usług pozostałych	520.399,00	417.935,77	80,3
§ 4520	Opłaty na rzecz budż. jedn. sam. ter.	216.000,00	165.959,42	76,8
§ 4590	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	3.501,00	0,00	0
§ 6060	Zakupy inwestycyjne	191.000,00	63.850,00	33,4
R a z e m		930.900,00	647.745,19	69,6