

Kędzierzyn – Koźle dnia 11.02.2013r.

GNP.X.3026.6.2013

## **Sprawozdanie rzeczowo-finansowe z obrotu mieniem komunalnym za 2012 rok**

### **I. Dochody**

Dochody ogółem objęte rozdziałem 70005 oraz rozdziałem 71004, a dotyczące realizacji przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego zadań wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu przestrzennym (i innych ustaw dot. nieruchomości), a w szczególności w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym, wykonano w/w okresie sprawozdawczym w 89,50 %, tj. na planowane 6.711.939,22 zł wykonano 6.006.877,29zł.

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

Dochody osiągnięte 2012r. są niższe od poprzedniego roku (przy zbywaniu standardowych nieruchomości). Jednakże zauważyć również należy, iż poziom zainteresowania nieruchomościami o niewielkim areale, działek pod zabudowę mieszkaniową oraz wolnych lokali spada, co potwierdzają przeprowadzone w 2012r. przetargi. Pomimo iż wyłaniani są nabywcy na działki pod zabudowę lub pustostany, to jednak często są to jedyni oferenci. Z kolei nie odnotowano zainteresowania nabyciem dużych nieruchomości zabudowanych (m.in. nieruchomości przy ul. Plebiscytowej – dawna siedziba Administracji Śródmieście Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych).

W 2012r. odnotowano dochody z tytułu wpływów z opłat różnych dot. planów zagospodarowania przestrzennego (związanych np. z naliczeniem „renty planistycznej”) w wysokości: 653,55 zł. plus odsetki w wysokości 349,22 zł., co daje wykonanie w wysokości planowanych 42,69%.

#### **1. Dochody ze sprzedaży mienia komunalnego**

Na plan 5.101.773,00 zł wykonano 4.419.693,16 zł, co stanowi 86,83 %.

Tendencją pozostaje, że coraz więcej nabywców mienia komunalnego nabywając to mienie w trybie bezprzetargowym odchodzi od płatności gotówką, zastępując to rozłożeniem ceny nabycia na raty (poszerzenia siedlisk, lokale użytkowe, uwłaszczenia w trybie art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami i inne).

Dochody powyższe osiągnięto ze sprzedaży następujących składników mienia komunalnego:

##### **a) działki pod zabudowę**

W trybie przetargowym sprzedano 17 działek z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową (przy: ul. Szczęśliwej, ul. Aroniowej, ul. Pięknej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. Okrężnej, ul. Henryka Sucharskiego, ul. Franciszka Krzyszowca).

Ponadto sprzedano 10 działek przeznaczone pod zabudowę garażami (w rejonie ul. Piastowskiej, ul. Powstańców).



W trybie bezprzetargowym na wniosek właścicieli zbyto 4 nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych tj. przy ul. Emilii Plater, ul. Zygmunta Krasińskiego, ul. Alei Róż i przy ul. Prostej. W trakcie procedur znajduje się kilka spraw, jednakże utrzymujący się nadal wysoki poziom cen na rynku nieruchomości pomimo braku popytu na nie spowodował przyhamowanie zawierania aktów notarialnych. Działki takie samodzielnie nie spełniają wymogów działek pod zabudowę z uwagi na ich wielkość i ukształtowanie, a są jako części przyległego gruntu niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanych działek zabudowanych domami mieszkalnymi (tzw. poszerzenie siedliska).  
Dochód netto ze sprzedaży tych nieruchomości wyniósł 968.782,00 zł.

#### **b) lokale mieszkalne i użytkowe**

Od 1 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r. Zgodnie z „Uchwałą nr XXIII/256/08 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 lutego 2008r. w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych” oraz „Uchwałą nr LI/606/10 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 lutego 2010r. w sprawie warunków udzielania i wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego” sprzedano na rzecz najemców łącznie 308 lokali mieszkalnych, z których dochód wyniósł 1.114.100,51 zł w tym za zbywany udział w gruncie dochód wyniósł 12.768,91 zł.

Na ilość zbytych lokali wpływa podwyższenie wymogów ze strony Starostwa Powiatowego oraz Notariuszy dotyczących przygotowania dokumentacji sprzedażnej, tj. między innymi konieczne wykonywanie od III kwartału 2003r. inwentaryzacji całych budynków. Na koniec grudnia 2011r. tutejszy Wydział posiadał ponad 400 „poprawnie wykonanych” inwentaryzacji budynków komunalnych, z tego ok.50 dla budynków przed pierwszą sprzedażą, w których sprzedaż realizowana jest na bieżąco. Pozostałe inwentaryzacje wykonane są dla budynków, w których zbyto już pierwsze lokale. Dla tych budynków przy sprzedaży, należy najpierw „wyprostować” udziały zbytych wcześniej lokali, po wcześniejszym otrzymaniu uchwał wspólnot o wysokim stopniu akceptacji zmian po inwentaryzacji. Zgody na zmiany udziałów uzyskano od 4 wspólnot na 14 wezwanych, co pozwoliło na przygotowanie i przekazanie do kancelarii notarialnych w 2012r. kolejnych 40 aneksów w 8 budynkach do wcześniejszych aktów notarialnych. Do końca 2012r. zawarto łącznie 61 aneksów. W trakcie przygotowania jest 32 aneksy w 10 budynkach. Wg. stanu na 31 grudnia 2012r. w Kancelariach Notarialnych na sporządzenie czeka 239 aneksów, a 21 budynków komunalnych posiada nieuregulowany stan prawny.

Od 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012r. zgodnie z „Uchwałą nr XXIII/256/08 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 lutego 2008r. w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych”, sprzedano na rzecz najemców łącznie 12 lokali użytkowych, zaś kilka kolejnych, po otrzymaniu wycen, poddano wywieszeniu na ustawowe 6 tygodni. Należy zaznaczyć, że nabywcy – najemcy lokali użytkowych, w 7 przypadkach przedmiotowe lokale nabyli na raty. Również w przypadku lokali użytkowych, sprawy inwentaryzacji i aneksów wstrzymują kolejne sprzedaże.

W trybie przetargowym, w 2012r., nie zbyto żadnego lokalu użytkowego jednakże zbyto 15 lokali mieszkalnych (pustostanów), z których dochód wyniósł 312.923,90 zł lokale oraz 10.166,00 zł za udział w gruncie. Kolejne kilka lokali mieszkalnych, w ślad za wytypowaniem do zbycia przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych, poddano dalszym procedurom przetargowym.

#### **c) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i produkcyjne**

W 2012r. nie zbyto żadnej nieruchomości zabudowanej.

## 2. Dochody z dzierżaw.

Na plan 585.000,00 zł uzyskano 579.876,62 zł, co stanowi 99,12 %, zaś dla porównania w 2011r. wykonano 578.427,24 zł stanowiło 98,88 % planu.

Dochody z powyższego tytułu mają swoje źródło w zawartych umowach dzierżawnych gruntów komunalnych z osobami fizycznymi oraz osobami prawnymi, w tym z 49 dzierżaw gruntów na cele komercyjne oraz 436 umów dzierżawy gruntów na cele warzywne, rekreacyjne oraz pod użytkowanie rolne.

Realizacja tych dochodów przez osoby prawne przebiega prawidłowo, gdyż zobowiązani do uiszczania swoich należności, między innymi Shell Polska, opłacają czynsz dzierżawny w terminie. Nie osiągnięcie planowanego dochodu wiąże się m.in. z nie wywiązywaniem się dzierżawcy nieruchomości położonej przy ul. Józefa Wieczorka, wydzierżawionej na cele komercyjne, z obowiązku uiszczania miesięcznego czynszu dzierżawnego. Wobec podmiotów nie płacących czynszu w terminie (przede wszystkim osób fizycznych) prowadzone są postępowania mające na celu zobligowanie dłużników do zapłaty zaległego czynszu.

## 3. Pozostałe dochody

a) w 2012r. na 8 wniosków użytkowników wieczystych kontynuowano „przekształcanie” ustanowionego w latach poprzednich prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W/w procedurę prowadzono wg stawek rynkowych. W trzech przypadkach odpłatność nastąpiła na raty.

Łącznie w 2012 roku z tytułu powyższych opłat oraz rat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z ubiegłych lat otrzymano 48.623,10 zł, czyli 127,96 % planu. Dla porównania w 2011r. – przeprowadzono 28 „przekształceń”, a 2010r. – 12. Zmniejszona liczba złożonych w 2012r wniosków związana była obowiązywaniem tylko do dnia 8 sierpnia 2011r. przepisów dotyczących możliwości udzielania bonifikat z tytułu przekształcenia.

Zaznaczyć należy, iż liczba tych procedur jest niewielka w stosunku do paru tysięcy użytkowników wieczystych nieruchomości będących własnością Gminy Kędzierzyn-Koźle.

b) w 2012r. kontynuowano uzyskiwanie dochodów z tytułu naliczania opłat adiacenckich m.in. powstałych wskutek podziału nieruchomości. Ostatecznie zakończone 2012r. procedury spraw rozpoczętych w latach 2009-2012r. pozwoliły na uzyskanie dochodu w łącznej wysokości 37.418,84 zł. co stanowi 127,96 % planu, zarówno z tytułu opłaty adiacenckiej powstałej wskutek podziału nieruchomości, jak i wskutek wybudowania infrastruktury technicznej.

c) z tytułu wnoszonych w terminie do 31.03.2012r. opłat rocznych (1% lub 3%) za nabyte prawo użytkowania wieczystego oraz opłat rocznych wnoszonych za ustanowiony trwały zarząd uzyskano 744.114,40 zł czyli 100,04 % planu. Dla porównania w 2011r. było to 639.671,89 zł co stanowiło 101,54 % planu, a w 2010r. było to 641.259,28 zł co stanowiło 98,7 % planu

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 i ustalających opłaty roczne z w/w tytułów na rzecz osób prawnych oraz fizycznych. Realizacja tych dochodów przebiega prawidłowo. W większości wypadków zobowiązani uiszczają opłaty w terminie, a wobec podmiotów niepłacących prowadzone są postępowania zmierzające do wyegzekwowania przez Gminę zaległości.

#### 4. Pozostały obrót nieruchomościami

W 2012r. Gmina Kędzierzyn – Koźle otrzymała od Skarbu Państwa darowizny: prawa własności nieruchomości przy ul. Przodowników Pracy o powierzchni 0,2144 ha – zabudowanej drogą.

Ponadto w trybie art. 66 § 1 pkt.2 Ordynacji Podatkowej nabyła od Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kędzierzynie –Koźlu prawo własności nieruchomości niezabudowanej przy ul. Filtrowej.

W trybie przepisów ustawy z 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw, Gmina Kędzierzyn – Koźle nabyła od Agencji Rolnej Skarbu Państwa nieodpłatnie prawo własności nieruchomości wchodzącej w skład zabytkowego parku w Sławęcicach przy ul. Sławięckiej.

Ponadto nieodpłatnie zostały nabyte nieruchomości pod drogi przy ul. Richtera, ul. Modrzewiowej, ul. Jana Brzechwy.

Odpłatnie zostały nabyte: nieruchomość niezabudowana pod przepompownię ścieków od Lasów Państwowych w trybie przetargu nieograniczonego przy ul. Kłodnickie, nieruchomości pod lub stanowiące drogi przy ul. Roberta Kocho, ul. Naftowej, ul. Skarbowej, ul. Wałowej, ul. Przyjaźni i ul. Zielonej ( pod parking) za łączną kwotę 750.018,36 zł. co stanowiło 76,14% przyznanych środków.

## II Wydatki.

Plan wydatków na 2012 rok w Rozdziale 70005 obejmował kwotę 2.730.677,00 zł, a w tym: 316.000,00.zł. na realizację prac dotyczących przygotowania nieruchomości do zbycia (prace geodezyjne, wyceny nieruchomości, opłaty notarialne, ...), 36.800,00 zł. na koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego (opłaty sądowe za odpisy ksiąg wieczystych, opłaty sądowe przy zawieraniu aktów notarialnych i aneksów do umów notarialnych dot. wprowadzenia zmian wynikłych z ponownych inwentaryzacji budynków), 10.000,00zł. na kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych, 189.360,00 zł. na opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gminy na gruntach Skarbu Państwa, 1.193.517,00 na podatek od nieruchomości za lata 2011 i 2012r. oraz 985.000,00 zł. na zakupy inwestycyjne (nabycia nieruchomości, nabycia nieruchomości w trybie pierwokupu).

Wydatki na zakupy w/w usług i opłat 2012r. zostały wykonane na kwoty:

- 235.747,64 zł. co stanowi 74,60 % planu – dla usług,
- 22.456,00 zł. co stanowi 61,02 % planu dla kosztów sądowych,
- 189.359,69,00.zł. co stanowi 100 % planu dla opłat za użytkowanie wieczyste,
- 1.190.438,00.zł. co stanowi 99,74 % planu dla opłat z tytułu podatku od nieruchomości.

W roku 2012 nie ponoszono wydatków z tytułu „kar i odszkodowań wypłacanych na rzecz osób fizycznych”.

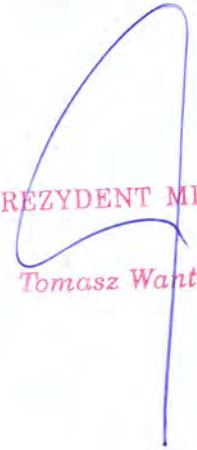
Oplaty za użytkowanie wieczyste zostały uiszczone w całości zgodnie z odpowiednimi zawiadomieniami Skarbu Państwa.

W 2012r. Wydział miał zapewnione środki na Rozdziale 71004 na opracowania planistyczne w kwocie 208.000,00 złotych. Jednakże z kwoty tej zostało wydatkowane jedynie 135.241,25 zł, m.in. na opracowanie kolejnych etapów planów miejscowych przy ul. Kłodnickiej, ul. Stanisława Wyspiańskiego - ul. Grzybowej, ul. Braci Wolnych, ul. Głębczyckiej, ul. Jana Brzechwy.

Z zapewnionych środki na Rozdziale 71095 w kwocie prawie 25.000,00 złotych na opracowanie inwentaryzacji budynków komunalnych przeznaczonych do zbycia, w 2012r. zrealizowano kwotę 19.533,00 zł.

Wg planu wydatków w 2012r. w Rozdziale 92120 na wydatki dot. dotacji celowych z budżetu na finansowanie lub dofinansowanie prac remontowych i konserwatorskich obiektów zabytkowych przekazane jednostkom nie zaliczanym do sektora finansów publicznych, Wydział dysponował kwotą 17.687,00 zł. W dniu 29 marca 2012r. Rada Miasta Kędzierzyn – Koźle uchwałą Nr XX/255/12 wyraziła zgody na udzielenie dotacji na przeprowadzenie prac remontowych w obiekcie zabytkowym - w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Piastowskiej 7 wysokości posiadanych na ten środków tj. kwoty 17.687,00.

Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
Planowania Przestrzennego  
  
mgr Malgorzata Jarosz-Wojcik

  
PREZYDENT MIASTA  
Tomasz Wantula

**SPRAWOZDANIE**  
**z wykonania budżetu z 2012r.**

<b>Rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami</b>				
<b>Dochody</b>		<b>Plan (zł)</b>	<b>Wykonanie (zł)</b>	<b>%</b>
<b>§0470</b>	Wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste	743.817,00	744.114,40	100,04
<b>§0690</b>	Wpływy z różnych opłat	41.000,00	51.683,28	126,06
<b>§0750</b>	Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze	585.000,00	579.876,62	99,12
<b>§0760</b>	Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności	38.000,00	48.623,11	127,96
<b>§0770</b>	Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	5.101.773,00	4.419.693,16	86,83
<b>§0920</b>	Pozostałe odsetki	200.000,00	161.883,95	80,95
<b>Razem</b>		<b>6.709.590,00</b>	<b>6.005.874,52</b>	<b>89,51</b>
<b>Rozdział 71004 – Plany zagospodarowania przestrzennego</b>				
<b>Dochody</b>		<b>Plan (zł)</b>	<b>Wykonanie (zł)</b>	<b>%</b>
<b>§0690</b>	Wpływy z różnych opłat	2.000,00	653,55	32,68
<b>§0920</b>	Pozostałe odsetki	349,22	349,22	100,00
<b>Razem</b>		<b>2.349,22</b>	<b>1.002,77</b>	<b>42,69</b>
<b>Łącznie</b>		<b>6.711.939,22</b>	<b>6.006.877,29</b>	<b>89,50</b>

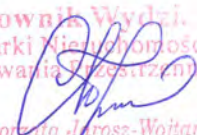
*[Podpis]*

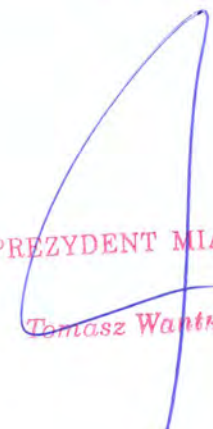
<b>Rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami</b>				
<b>Wydatki</b>		<b>Plan (zł)</b>	<b>Wykonanie (zł)</b>	<b>%</b>
§4300	Zakup usług pozostałych	316.000,00	235.747,64	74,60
§4480	Podatek od nieruchomości	1.193.517,00	1.190.438,00	99,74
§4520	Oplaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	189.360,00	189.359,69	100,00
§4590	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	10.000,00	0	0
§4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	36.800,00	22.456,00	61,02
§6060	Wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych	985.000,00	750.018,36	76,14
<b>Razem</b>		<b>2.730.677,00</b>	<b>2.388.029,69</b>	<b>87,45</b>
<b>Rozdział 71004 – Plany zagospodarowania przestrzennego</b>				
<b>Wydatki</b>		<b>Plan (zł)</b>	<b>Wykonanie (zł)</b>	<b>%</b>
§4170	Wynagrodzenie bezosobowe	2.000,00	600,00	30,00
§4300	Zakup usług pozostałych	208.000,00	135.241,25	65,02
<b>Razem</b>		<b>210.000,00</b>	<b>135.841,25</b>	<b>64,69</b>
<b>Rozdział 71095 – Pozostała działalność</b>				
<b>Wydatki</b>		<b>Plan (zł)</b>	<b>Wykonanie (zł)</b>	<b>%</b>
§4300	Zakup usług pozostałych	25.000,00	19.533,00	78,13
<b>Rozdział 92120 – Ochrona i konserwacja zabytków</b>				
<b>Wydatki</b>		<b>Plan (zł)</b>	<b>Wykonanie (zł)</b>	<b>%</b>
§2720	Dotacje celowe z budżetu na finansowanie lub dofinansowanie prac remontowych i konserwatorskich obiektów zabytkowych przekazane jednostkom niezaliczanym do sektora finansów publicznych	17.687,00	17.687,00	100,00
§4170	Wynagrodzenia bezosobowe	10.000,00	0	0
§4340	Zakup usług remontowo – konserwatorskich	5.000,00	0	0

*Opis*

Załącznik nr 11  
do sprawozdania opisowego  
za rok 2012

	dotyczących obiektów zabytkowych będących w użytkowaniu jednostek budżetowych			
§4300	Zakup usług pozostałych	31.000,00	12.000,00	38,71
	Razem	63.687,00	29.687,00	46,61
	<b>Łącznie</b>	<b>3.029.364,00</b>	<b>2.573.090,94</b>	<b>84,94</b>

Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego  
  
mgr Malgorzata Jamsz-Weitarowicz

  
PREZYDENT MIASTA  
Tomasz Wantula