

Kędzierzyn – Koźle dnia 10.02.2012r.

GNP.X.3026.6.2012

Sprawozdanie rzeczowo-finansowe z obrotu mieniem komunalnym za 2011 rok

I. Dochody

Dochody ogółem objęte rozdziałem 70005, 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 106,75 %, tj. na planowane 6.566.000,00 zł wykonano 7.008.932,09 zł.

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.

Zauważyć należy, że dochody osiągnięte 2011r. są wyższe 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 2011r. 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 (np. Podzamczem (planowane ok 1.000.000 dochodu).

W 2011r. nie odnotowano dochodów z tytułu wpływów z opłat różnych dot. planów zagospodarowania przestrzennego (związanych np. z naliczeniem „renty planistycznej”).

1. Dochody ze sprzedaży mienia komunalnego

Na plan 5.090.000,00 zł wykonano 5.492.365,06 zł, co stanowi 107,91 %.

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 8 działek z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (przy: ul. Szczęśliwej, ul. Serdecznej, ul. Mikołaja z Koźła, ul. Urszuli i ul. Wiosennej), 1 nieruchomość pod zabudowę usługową (przy ul. Królowej Jadwigi) oraz 1 nieruchomość pod działalność usługowo – wytwórczą (przy ul. Portowej). Ponadto sprzedano 19 działek przeznaczone pod zabudowę garażami (w rejonie ul. Piastowskiej, ul. Powstańców, ul. Królowej Jadwigi).

W trybie bezprzetargowym na wniosek właścicieli zbyto 3 nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. 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).

W 2 przypadkach sprzedano prawo własności na rzecz osób, które posiadały ustanowione w latach poprzednich prawo użytkowania wieczystego. Dla porównania w 2009r. – zbyć takich było 14, a w 2010r. – 12.

Ponadto w grudniu 2011r. Gmina Kędzierzyn – Koźle oddała, w trybie art. 37 ust.2 pkt.3) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w użytkowanie wieczyste na rzecz osoby prawnej, która prowadzi działalność charytatywną, opiekuńczą i wychowawczą, na cele nie związane z działalnością zarobkową, nieruchomość gruntową przy ulicy Ignacego Łukasiewicza.

b) lokale mieszkalne i użytkowe

Od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. 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 406 lokali mieszkalnych .

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 13 wspólnot na 26 wezwanych, co pozwoliło na przygotowanie i przekazanie do kancelarii notarialnych w 2011r. kolejnych 51 aneksów w 10 budynkach do wcześniejszych aktów notarialnych. Do końca 2011r. zawarto łącznie 66 aneksów. W trakcie przygotowania jest 34 aneksy w 11 budynkach. Wg. stanu na 31 grudnia 2011r. w Kancelariach Notarialnych na sporządzenie czeka 260 aneksów, a 19 budynków komunalnych posiada nieuregulowany stan prawny.

Od 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011r. 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 6 lokali użytkowych, zaś kilka kolejnych, po otrzymaniu wycen, poddano wywieszeniu na ustawowe 6 tygodni. Należy zaznaczyć, że nabywcy – najemcy lokali użytkowych, w 6 przypadkach przedmiotowe lokale nabyli na raty. Również w przypadku lokali użytkowych, sprawy inwentaryzacji i aneksów wstrzymują kolejne sprzedaże.

W trybie przetargowym, w 2011r., nie zbyto żadnego lokalu użytkowego jednakże zbyto 5 lokali mieszkalnych (pustostanów) na ul. Władysława Grabskiego, Al. Jana Pawła II,

Anny, Piastowskiej i Adama Asnyka. 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 2011r. zbyto 5 domów jednorodzinnych na rzecz najemców na osiedlu Cisowa, za cenę nabycia łącznie w wysokości ok. 109.555 zł oraz zbyto w trybie bezprzetargowym (art. 37 Ustawie o Gospodarce Nieruchomościami) w dwóch wypadkach zbyto lokale garażowe na rzecz najemców. Ponadto w trybie przetargu nieograniczonego zbyto nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. Barbary za 152.400,00 oraz nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalno-użytkowym przy ul. Piramowicza – Anny za ok.550.500,00 zł.

2. Dochody z dzierżaw.

Na plan 585.000,00 zł uzyskano 578.427,24 zł, co stanowi 98,88 %, zaś dla porównania w 2010r. wykonano 590.097,14 zł stanowiło 105,4 % planu.

Dochody z powyższego tytułu mają swoje źródło w zawartych umowach dzierżawnych gruntów komunalnych z osobami fizycznymi oraz osobami prawnymi, w tym z 59 dzierżaw gruntów na cele komercyjne oraz 443 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 1 dzierżawcy nieruchomości położonej na terenie obrębu Blachownia, wydzierżawionej na cele komercyjne, z obowiązku uiszczania miesięcznego czynszu dzierżawnego (w łącznej wysokości ok.6.948,99 zł). 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 2011r. na 28 wniosków użytkowników wieczystych kontynuowano „przekształcanie” ustanowionego w latach poprzednich prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W/w procedurę prowadzono wg stawek rynkowych, lecz z uwzględnieniem przyznanej przez ustawodawcę 90% (w 21 przypadkach) lub 50% (w 3 przypadkach) bonifikaty. W dwóch przypadkach odpłatność nastąpiła na raty.

Łącznie w 2011 roku z tytułu powyższych opłat oraz rat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z ubiegłych lat otrzymano 74.288,47 zł, czyli 151,61 % planu. Dla porównania w 2010r. – przeprowadzono 12 „przekształceń”, a 2009r. – 14. Zwiększona liczba złożonych w 2011r 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 2011r. kontynuowano uzyskiwanie dochodów z tytułu naliczania opłat adiacenckich m.in. powstałych wskutek podziału nieruchomości. Ostatecznie zakończone 2011r. procedury spraw rozpoczętych w 2009r, w 2010r. i w 2011r. pozwoliły na uzyskanie dochodu w łącznej wysokości 63.067,82 zł. co stanowi 126,14% planu, zarówno z tytułu opłaty adiacenckiej powstałej wskutek podziału nieruchomości, jak i wskutek wybudowania infrastruktury technicznej. Zaznaczyć należy, iż w kilkudziesięciu sprawach rozpoczętych w latach 2009 -2011 gdzie została naliczona opłata adiacencka, strony postępowań odwoływały się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu. W części przypadków decyzje wydane przez organ wykonawczy gminy zostały uchylone (z uwagi na błędy operatu szacunkowego oraz upływ 3-letniego terminu dotyczącego możliwości wydania decyzji)

c) z tytułu wnoszonych w terminie do 31.03.2011r. opłat rocznych (1% lub 3%) za nabyte prawo użytkowania wieczystego oraz opłat rocznych wnoszonych za ustanowiony trwały zarząd uzyskano 639.671,89 zł czyli 101,54 % planu. Dla porównania 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 2011r. Gmina Kędzierzyn – Koźle otrzymała od Skarbu Państwa darowizny: prawa własności nieruchomości przy ul. Zwycięstwa o powierzchni 0,7340 ha – zabudowanej budynkiem bunkra oraz przy ul. Moniuszki o powierzchni 0,0153 ha zabudowanej częścią budynku mieszkalnego.

Ponadto w trybie art. 66 § 1 pkt.2 Ordynacji Podatkowej nabyła od Polskich Kolei Państwowych prawo użytkowania wieczystego w/w nieruchomości zabudowanej przy ul. Stanisława Moniuszki.

W trybie przepisów ustawy z 8 września 2000r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” Gmina Kędzierzyn – Koźle nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości drogowej położonej przy ul. Elewatorowej.

II Wydatki.

Plan wydatków na 2011 rok w Rozdziale 70005 obejmował kwotę 744.154,00 zł, a w tym: 349.069,00.zł. na realizację prac dotyczących przygotowania nieruchomości do zbycia (prace geodezyjne, wyceny nieruchomości, opłaty notarialne, ...), 36.738,00 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), 20.000,00zł. na kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych, 238.347,00 zł. na opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gminy na gruntach Skarbu

Państwa (przede wszystkim za gruntu przejmowane w oparciu o ordynacje podatkową od „Blachowni Holding” S.A. oraz od Zakładów Azotowych „Kędzierzyn” S.A.) oraz 100.000,00 zł. na zakupy inwestycyjne (nabycia nieruchomości, nabycia nieruchomości w trybie pierwokupu).

Wydatki na zakupy w/w usług i opłat 2011r. zostały wykonane na kwoty:

- 248.529,64 zł. co stanowi 71,20 % planu – dla usług,
- 17.344,76 .zł. co stanowi 47,21.% planu dla kosztów sądowych,
- 238.347,00.zł. co stanowi 100.% planu dla opłat za użytkowanie wieczyste.

W roku 2011 nie ponoszono wydatków z tytułu „kar i odszkodowań wypłacanych na rzecz osób fizycznych, gdyż nie prowadzone były postępowania dot. podziałów geodezyjnych nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn – Koźle na drogi publiczne. Postępowania o takim charakterze mogą zaistnieć przy przeprowadzaniu podziałów geodezyjnych na obszarach z przewidzianymi do wyodrębnienia drogami publicznymi.

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

Ze względu na nieprzygotowanie nieruchomości (przede wszystkim co do gruntów pod drogi gminne) do obrotu przez strony zbywające (oferentów wobec gminy) m.in. brak regulacji spadkowych, hipoteki i inne obciążenia, brak podziałów geodezyjnych, z 100.000 zł. wydatków planowanych na finansowanie inwestycji dotyczących zakupów nieruchomości zrealizowanych zostało 13.960.00 zł. Pod budowę dróg Gmina Kędzierzyn – Koźle nabyła nieruchomości w rejonie ul. Grzybowej, ul. Szkolnej i ul. Rajskiej.

Ponadto Gmina Kędzierzyn – Koźle nabyła w trybie przetargu nieograniczonego od Instytutu Ciężkiej Syntezy Organicznej „Blachownia” z siedzibą w Kędzierzynie – Koźlu nieruchomość przeznaczona pod poszerzenie pasa drogowego ulicy Energetyków.

Przypomnieć należy, iż ze względu na jedynie miesięczny czas na określenie się przez Prezydenta Miasta co do skorzystania z prawa pierwokupu w budżecie tutejszego Wydziału, powinna była być zabezpieczona kwota w Rozdziale 70005 §6060 na nagłą realizację nabycia w tym trybie nieruchomości niezbędnej Gminie do realizacji celu publicznego.

W 2011r. Wydział miał zapewnione środki na Rozdziale 71004 na opracowania planistyczne w kwocie 151.829,60 złotych. Jednakże z kwoty tej zostało wydatkowane jedynie 18.543,99 zł, z uwagi na fakt, iż wydatki związane uchwałami o przystąpieniu do zmiany planu dla obszaru Miejskiego Składowiska Odpadów oraz gazociągu w rejonie ulicy Królowej Jadwigi, w związku z zawarciem dopiero pod koniec 2011r.umów na ich realizację, będą wydatkowane dopiero w 2012r. Również wydatki związane opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ul. Stoczniowców, Śródmieścia, obszaru ograniczonego ul. Xawerego Dunikowskiego, ul. Stanisława Wyspiańskiego oraz wałem przeciwpowodziowym, z uwagi na przedłużające się uzgodnienia z nimi związane, będą realizowane w 2012r.

Z zapewnionych środki na Rozdziale 71095 w kwocie prawie 40.000,00 złotych na opracowanie inwentaryzacji budynków komunalnych przeznaczonych do zbycia, w 2011r. zrealizowano kwotę 39.883,00 zł.

Po korekcie planu wydatków w 2011r. 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 136.600,00 zł. W dniu 29 czerwca Rada Miasta Kędzierzyn – Koźle uchwałami od Nr X/130/11 do Nr X/135/11 wyraziła zgody na udzielenie dotacji na przeprowadzenie prac remontowych w obiektach zabytkowych: przy ul. Władysława Orkana 14 (teren zespołu szpitala im. Roberta Kocho

– remont zabytkowej leżakowni nr 2 oraz zabytkowego ogrodzenia), w budynkach mieszkalno-usługowych przy ul. Piastowskiej 5 i przy ul. Rynek 1, w budynku mieszkalnym przy ul. Targowej 13-15 oraz w Kościele parafialnym p.w. św. Katarzyny Aleksandryjskiej, których łączna kwota wynosi 136.600,00 zł.

SPRAWOZDANIE
z wykonania budżetu z 2011r.

Rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami				
Dochody		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§0470	Wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste	630.000,00	639.671,89	101,54
§0690	Wpływy z różnych opłat	50.000,00	63.067,82	126,14
§0750	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	578.427,24	98,88
§0760	Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności	49.000,00	74.288,47	151,61
§0770	Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	5.090.000,00	5.492.365,06	107,91
§0920	Pozostałe odsetki	160.000,00	161.111,61	100,69
Razem		6.564.000,00	7.008.932,09	106,78
Rozdział 71004 – Plany zagospodarowania przestrzennego				
Dochody		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§0690	Wpływy z różnych opłat	2.000,00	0	0
Razem		2.000,00	0	0
Łącznie		6.566.000,00	7.008.932,09	106,75

Rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami				
Wydatki		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§4300	Zakup usług pozostałych	349.069,00	248.529,64	71,20
§4520	Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	238.347,00	238.347,00	100,00
§4590	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	20.000,00	0	0
§4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	36.738,00	17.344,76	47,21
§6060	Wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych	100.000,00	13.960,00	13,96
Razem		744.154,00	504.235,36	67,76
Rozdział 71004 – Plany zagospodarowania przestrzennego				
Wydatki		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§4170	Wynagrodzenie bezosobowe	2.000,00	0	0
§4300	Zakup usług pozostałych	149.829,60	18.543,99	12,38
Razem		151.829,60	18.543,99	12,21
Rozdział 71095 – Pozostała działalność				
Wydatki		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§4300	Zakup usług pozostałych	40.000,00	39.883,00	99,71
Rozdział 92120 – Ochrona i konserwacja zabytków				
Wydatki		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§2720	Dotacje celowe z budżetu na finansowanie lub dofinansowanie prac remontowych i konserwatorskich obiektów zabytkowych przekazane jednostkom niezaliczanym do sektora finansów publicznych	136.600,00	136.600,00	100,00
§4170	Wynagrodzenia bezosobowe	10.000,00	0	0
§4340	Zakup usług remontowo – konserwatorskich dotyczących obiektów zabytkowych będących w użytkowaniu jednostek	7.911,70	0	0

	budżetowych			
	Razem	154.511,70	136.600,00	88,40
	Łącznie	1.090.495,30	699.262,35	64,13