

Sprawozdanie rzeczowo-finansowe z obrotu mieniem komunalnym za 2010 rok

I. Dochody

Dochody 2010r. 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 109,2%, tj. na planowane 6.130.000 zł wykonano 6.692.212,75 zł.

Wielkość dochodu w 2010r. była niższa od dochodów z 2009r., gdzie na planowane 10.937.800 zł wykonano 11.782.874,61 zł. Wyższe dochody 2009r. uzyskano wówczas przede wszystkim w wyniku sprzedaży nieruchomości położonej przy Al. Armii Krajowej (za 2.885.000 zł).

Dochody ogółem obejmują głównie wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego, opłaty za oddane w 2010r. i w latach poprzednich w wieczyste użytkowanie gruntów osobom fizycznym i prawnym oraz dzierżawy i trwałe zarządy.

W 2010r. kontynuowano otrzymywanie dochodów 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 2010r. pozwoliły na uzyskanie dochodu w łącznej wysokości 123.799,19 zł. (w 2009r. - 127.533,11 zł), zarówno z tytułu opłaty adiacenckiej powstałej wskutek podziału nieruchomości, jak i wskutek wybudowania infrastruktury technicznej.

1. Dochody ze sprzedaży mienia komunalnego :

Na plan 4.600.000 zł wykonano 5.084.304,82 (kwota netto), co stanowi 110,5% planu. Najwyższy jednostkowy dochód netto uzyskano ze sprzedaży gruntu niezabudowanego położonego przy ul. X. Dunikowskiego (ok. 300.000 brutto zł).
Zauważyć należy, że pod względem kwotowym uzyskano wielkość niższą w stosunku do 2009r., kiedy dochody wyniosły 10.125.932,20 zł (w tym ze sprzedaży nieruchomości przy Al. Armii Krajowej - 2.885.000 zł netto).

Dochody w 2010r. osiągnięto ze sprzedaży następujących składników mienia komunalnego:

a) nieruchomości niezabudowane

W trybie przetargowym: sprzedano 16 nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową (w w 2009- 37), sprzedano 3 nieruchomości pod zabudowę usługową (w 2009- 8) oraz sprzedano jedną nieruchomość na cele rolne.

Przygotowane do sprzedaży uzbrojone lub nieuzbrojone tereny komunalne są coraz mniej liczne, dlatego też w 2010r. 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. Mikołaja z Koźła, ul. Serdeczna, ul. Niezdrowicka, ul. Szczęśliwa, ul. L. Waryńskiego, ul. Ustronie, ul. Portowa.

W trybie bezprzetargowym jako tzw. poszerzenie siedliska na wniosek właściciela sprzedano 16 działek (w 2009 - 7), a więc więcej niż w ubiegłym roku.

Zauważyć zatem można wzrost zbywania nieruchomości o niskim areale, porządkującym stan prawny nieruchomości.

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).

W 2010r. dokonano także odpłatnej zamiany nieruchomości położonych przy ul. Z. Krasieńskiego pozyskując w ten sposób części pasa drogowego na poszerzenie drogi publicznej.

Ponadto w 2010r. darowano:

- na rzecz Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego – 1 działkę (przy ul. Skarbowej – parking dla PCPR),
- na rzecz Skarbu Państwa – 1 działkę (przy al. Armii Krajowej – na rondo).

Również na wniosek użytkowników wieczystych przekształcono w prawo własności odpłatnie, na zasadach rynkowych (zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego), 12 ustanowionych w latach poprzednich praw użytkowania wieczystego, przy zastosowaniu ustawowej bonifikaty (w 2009r. – w 14 przypadkach).

Z kolei w 6 przypadkach sprzedano prawo własności na rzecz różnych osób, które posiadały ustanowione w latach poprzednich prawo użytkowania wieczystego (w 2009r. – w 8 przypadkach).

Liczba tych procedur jednak jest niewielka w stosunku do paru tysięcy użytkowników wieczystych nieruchomości będących własnością Gminy.

Natomiast łącznie z rocznych rat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a także wydanych decyzji o przekształceniu, uzyskano 86.061,93 zł. czyli 172,1 % planu.

Wzrost dochodów spowodowany jest wcześniejszą spłatą rat.

b) lokale i budynki mieszkalne i użytkowe

W 2010 r. zgodnie 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” oraz „Uchwałą Nr LI/605/10 z dnia 25.02.2010r. w sprawie warunków udzielania i wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego” zbyto na rzecz najemców 252 lokale mieszkalne – w tym 6 odrębnych budynków (w 2009r. – 65 lokali) oraz 16 lokali użytkowych (w tym 6 garaży oraz dwa odrębne budynki). Dodać należy, iż w 7 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 2010r. do tut. przekazano ponad 330 inwentaryzacji, które umożliwiły zbycie w 2010r. następnym 252 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 2010r. liczba otrzymanych poprawnie wykonanych inwentaryzacji dała podstawę do wystąpienia w ok. 290 przypadkach z wnioskami do zarządców o stosowne uchwały wspólnot (w tym powtarzane). W odpowiedzi, od zarządców otrzymano do końca 2010r. ok. 270 uchwał – w tym ok. 55 powtórzonych, co z kolei w ok. 800 przypadkach w 123 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 58 budynków udało się do końca 2010r. aneksować notarialnie wszystkie zbyte uprzednio przez Gminę lokale, a łącznie we wszystkich przekazanych do notariuszy budynkach aneksowano do końca 2010r. ok. 620 lokali. Ponadto w kolejnych 12 budynkach podpisywanych lub podpisanych jest ok. 100 protokołów aneksujących zmiany danych w lokalach, a ich przekazanie do notariuszy nastąpiło w 2010r.

Niestety, ze względu na niską frekwencję na zebraniach wspólnot w części przypadków w 2009r. i w latach poprzednich ponowiono wystąpienia do zarządców o akceptację zmian po inwentaryzacjach, a z kolei dla kilku 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 2010r. sporządzeniem wykazów obejmujących kolejnych kilkanaście lokali użytkowych oraz ok. 400 lokali mieszkalnych (dla których terminy aktów notarialnych wyznaczano systematycznie w miarę realizacji n/w uchwały).

W tym miejscu należy wskazać, iż „nowa” Uchwała Nr LI/605/10 z dnia 25.02.2010r. w sprawie warunków udzielania i wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w praktyce spowodowała wstrzymanie, do czasu jej wejścia w życie, dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w 2010r. Pierwszy akt notarialny sprzedaży standardowego lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy zawarto 15.06.2010r.

W drodze przetargu sprzedano 10 wolnych lokali mieszkalnych, 1 wolny lokal użytkowy, 1 wolny budynek mieszkalny oraz 1 wolny budynek użytkowy.

Porównując z 2009r., gdzie łącznie sprzedano 10 wolnych lokali mieszkalnych, zauważyć należy utrzymujący się wzrost zainteresowania nabywaniem pustostanów mieszkalnych.

Wiele przygotowanych do zbycia lokali mieszkalnych sprzedano. Oferta parunastu lokali typowanych do sprzedaży przez zarządcę w dużej części znalazła nabywców bez względu na stan techniczny oraz lokalizację.

Zatem łącznie w 2010r. zbyto:

- 10 budynków: 7 mieszkalnych (6 w Cisowej (ul. Barbary, Marii, Urszuli) oraz przy ul. Bukowej) oraz 3 usługowe (przy ul.: Reja, J. Chełmońskiego oraz al. Jana Pawła II).

c) uwłaszczenia i sprzedaż garaży

W trybie przetargowym sprzedano 37 działek pod zabudowę garażami, w kompleksach przy ul. Królowej Jadwigi, ul. Piastowskiej, ul. Powstańców, ul. K. Szymanowskiego. Liczba sprzedanych tego typu nieruchomości jest wyższa jak w 2009r., kiedy to zbyto 25 działek.

W związku z zainteresowaniem nabywaniem tego typu nieruchomości w 2010r., kontynuowano procedury przygotowywania kolejnych obszarów pod zabudowę garażową (np. ul. Piastowska, ul. Królowej Jadwigi, ul. Powstańców, ul. Wł. Reymonta, ul. K. Szymanowskiego, ul. Starej).

W trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (zgodnie z "uchwałą prywatyzacyjną") sprzedano 6 garaży.

Ponadto sprzedano grunt pod 2 pawilonami handlowymi na rzecz wieloletnich dzierżawców oraz 1 nieruchomość na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego celem budowy stacji transformatorowej.

2. Dochody z dzierżaw.

Na plan 560.000 zł wykonano 590.097,14 zł, co stanowi 105,4 %.

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 prowadzone są postępowania zmierzające do otrzymania przez Gminę zaległości (także za lata poprzednie), których wynikiem jest zwiększenie dochodów.

3. Pozostałe dochody

- **z tytułu opłat za trwały zarząd i użytkowanie wieczyste** - na plan 650.000 zł wykonano 641.259,28 zł, co stanowi 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, 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 prowadzone są postępowania zmierzające do otrzymania przez Gminę zaległości;

- **z tytułu odsetek** - na plan 170.000 zł wykonano 148.848,65 zł, co stanowi 93,0 % planu. Spadek dochodów z tego tytułu spowodowany jest wcześniejszymi spłatami należności wobec Gminy przez nabywców nieruchomości w trybie ratalnym;

- z **tytułu różnych dochodów** – pomimo niezłożenia jakichkolwiek dochodów z tego tytułu otrzymano 17.841,74. Przedmiotowe dochody otrzymano z nieplanowanych wpłat.

II. Wydatki.

Plan wydatków Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami na 2010 rok obejmował kwotę 1.280.000 zł i został wykonany na kwotę 1.042.208,94 zł, co stanowi 81,4 %.

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 747.500 zł. i zrealizowano w 77,9 % tj. wydatkowano 582.032,21 zł.

Poziom wydatków w stosunku do 2009r. został zwiększony, ze względu na prowadzenie nasilonej procedury naliczania infrastrukturalnych opłat adiacenckich.

Pozostałe wydatki § 4300 utrzymały swój poziom, pomimo wdrożenia procedur wyodrębniania i wyceniania nowych nieruchomości komunalnych, które będą oferowane do zbycia w 2010r. i w latach następnych (np. przy ul. 8 Marca – ul. J. Twardowskiego, ul. Aroniowej, ul. Powstańców, ul. Królowej Jadwigi, ul. Wiosennej – ul. Prostej, ul. Serdecznej, ul. Szczęśliwej, ul. Mikołaja z Koźła, ul. portowej, ul. L. Waryńskiego).

Nadto wskutek zmian w interpretacji klasyfikowania w budżecie wydatków z tytułu opłat sądowych przy zawieraniu aktów notarialnych lub aktualizacji ksiąg wieczystych, jako właściwy wskazano obecnie § 4610 (Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego), gdzie wydatkowano 67.426 zł (w znaczącej części związane z przygotowaniem materiałów służących procedurze naliczania infrastrukturalnych opłat adiacenckich).

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

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 Gmina K-Koźle od lat prowadzi szereg czynności prawnych zmierzających do minimalizowania opłat za użytkowanie wieczyste. W 2010r. czynności takie również kontynuowano, jednakże ze względu na zmianę trybu postępowania narzuconą przez służby Wojewody, procedury takie nie przyniosły oczekiwanego efektu.

3. Wydatki objęte § 4590 dotyczą wypłaty odszkodowań na rzecz osób fizycznych, wynikających np. z podziału geodezyjnego nieruchomości przeznaczonych wg. zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, likwidacji rodzinnych ogrodów działkowych,... W 2010r. ostatecznie nie doszło do konieczności wykorzystania tych środków, gdyż:

- zaniechano poszerzenia pasa drogowego ul. Gazowej, co wiązałoby się z częściową likwidacją rodzinnego ogrodu działkowego,
- nie wpłynął żaden wniosek o zastosowanie trybu przejęcia drogi publicznej za odszkodowaniem w trybie podziału geodezyjnego nieruchomości.

4. Wydatki planowane na finansowanie inwestycji dotyczące zakupów nieruchomości zrealizowano w 95,6 % - odpłatnie nabyto 9 nieruchomości stanowiących: elementy dróg (części: ul. Wałowej (dwie części), ul. Stolarskiej, ul. Letniej, ul. Letniej, ul. Nadrzecznej, ul. K. I. Gałczyńskiego, ul. Wł. Sikorskiego), 1 nieruchomość niezabudowaną pod przepompownię ścieków przy ul. Przyjaźni.

Ponadto w 2010r. przejęto na majątek Gminy w trybie darowizny:

- od Skarbu Państwa prawo własności do 7 nieruchomości stanowiących pasy drogowe dróg publicznych (al. Jana Pawła II, ul. Bławatków, ul. Sosnowa),
- od osób prawnych lub fizycznych prawo własności lub użytkowania wieczystego do 3 nieruchomości stanowiących pasy drogowe potencjalnych dróg publicznych.

W 2010r. w rozliczeniu opłaty adiacenckiej gmina przejęła - od osoby fizycznej 1 nieruchomość pod zabudowę mieszkalną przy ul. Kukułczej, a z kolei w trybie za zaległości podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości – of osoby prawnej 2 działki przy ul. J. Bema.

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, ...) oraz ekonomiczne.

SPRAWOZDANIE

z wykonania budżetu za 2010 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	560.000	590.097,14	105,4
§ 077	Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	4.600.000	5.084.304,82	110,5
§ 047	Opłaty za trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste	650.000	641.259,28	98,7
§ 076	Opłaty ratalne za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania	50.000	86.061,93	172,1
§ 097	Wpływy z różnych dochodów	-	17.841,74	-
§ 069	Wpływy z różnych opłat	100.000	123.799,19	123,8
§ 092	Odsetki	170.000	148.848,65	93,0
R a z e m		6.130.000	6.692.212,75	109,2

R o z d z i a ł 7 0 0 0 5				
WYDATKI		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§ 4300	Zakup usług pozostałych	747.500,00	582.032,21	77,9
§ 4520	Opłaty na rzecz budż. jedn. sam. ter.	163.375,00	163.374,73	100,0
§ 4590	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	50.000,00	0,00	0,0
§ 4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	79.125,00	67.426,00	85,2
§ 6060	Zakupy inwestycyjne	240.000,00	229.376,00	95,6
R a z e m		1.280.000,00	1.042.208,94	81,4