

Sprawozdanie rzeczowo-finansowe z obrotu mieniem komunalnym za 2009 rok

I. Dochody

Dochody 2009r. 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 107,7%, tj. na planowane 10.937.800 zł wykonano 11.782.874,61 zł.

Wielkość dochodu w 2009r. była niższa od dochodów z 2008r., gdzie na planowane 19.827.435 zł wykonano 20.352.234,38 zł. Wyższe dochody 2008r. uzyskano wówczas przede wszystkim w wyniku sprzedaży nieruchomości położonej przy Al. Armii Krajowej (za 14.352.000 zł).

Dochody ogółem obejmują głównie wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego, opłaty za oddane w 2009r. i w latach poprzednich w wieczyste użytkowanie gruntów osobom fizycznym i prawnym oraz dzierżawy i trwałe zarządy.

W 2009r. 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 2009r. pozwoliły na uzyskanie dochodu w łącznej wysokości 127.533,11 zł. (w 2008r. - 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 9.370.000 zł wykonano 10.125.932,20 (kwota netto), co stanowi 108,1% planu. Najwyższy jednostkowy dochód netto uzyskano ze sprzedaży gruntu niezabudowanego położonego przy Al. Armii Krajowej (ok. 2.885.000 zł).

Zauważyć należy, że pod względem kwotowym uzyskano wielkość niższą w stosunku do 2008r., kiedy dochody wyniosły 18.951.571,99 zł (w tym ze sprzedaży nieruchomości przy Al. Armii Krajowej - 14.352.000 zł).

Dochody w 2009r. osiągnięto ze sprzedaży następujących składników mienia komunalnego:

a) działki niezabudowane

W trybie przetargowym: sprzedano 37 nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową (w w 2008- 16), sprzedano 8 nieruchomości pod zabudowę usługową (w 2008- 3) oraz sprzedano jedną nieruchomość pod zalesienie.

Wskazać należy, iż w wyniku czynności przetargowych w ostatnim kwartale 2008r. wyłoniono nabywcę nieruchomości pod zabudowę usługową przy al. Armii Krajowej. Akt notarialny sporządzono w styczniu 2009r., a kwota transakcji wyniosła 3.520.000 zł brutto i było to znaczące źródło uzyskania przez Gminę dochodu w 2009r..

Przygotowane do sprzedaży uzbrojone lub nieuzbrojone tereny komunalne są coraz mniej liczne, dlatego też w 2009r. 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. Błonie, ul. Ustronie, ul. L. Waryńskiego.

W trybie bezprzetargowym jako tzw. poszerzenie siedliska na wniosek właściciela sprzedano 7 działek (w 2008 - 7), a więc porównywalnie do ubiegłego roku.

Zauważyć zatem można, utrzymujący się spadek 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 2009r. dokonano także 2 odpłatnych zamian nieruchomości, a w szczególności: nieruchomości położonych przy ul. Kanonierów i Powstańców pozyskując w ten sposób części pasów drogowych na poszerzenie dróg publicznych lub wewnętrznych.

Ponadto w 2009r. darowano:

- na rzecz Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego – 1 działkę (przy Pl. Wolności),
- na rzecz Miejskiego Ośrodka Kultury – 1 nieruchomość budynkową przy al. Jana Pawła II.

Również na wniosek użytkowników wieczystych przekształcono w prawo własności odpłatnie, na zasadach rynkowych (zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego), 14 ustanowionych w latach poprzednich praw użytkowania wieczystego, przy zastosowaniu ustawowej bonifikaty (w 2008r. – w 7 przypadkach).

Z kolei w 8 przypadkach sprzedano prawo własności na rzecz różnych osób, które posiadały ustanowione w latach poprzednich prawo użytkowania wieczystego (w 2008r. – w 5 przypadkach).

Liczba tych procedur, pomimo dużego zwiększenia, 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 45.825,37 zł. czyli 107,1 % planu.

Wzrost dochodów spowodowany jest wcześniejszą spłatą rat.

b) lokale i budynki mieszkalne i użytkowe

W 2009 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 65 lokali mieszkalnych (w 2008r. – 76 lokali) oraz 14 lokali użytkowych (w tym 1 garaż oraz dwa odrębne

budynki). Dodać należy, iż w 11 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 2009r. do tut. przekazano ponad 310 inwentaryzacji, które umożliwiły zbycie w 2009r. następujących 65 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 2009r. liczba otrzymanych poprawnie wykonanych inwentaryzacji dała podstawę do wystąpienia w ok. 280 przypadkach z wnioskami do zarządców o stosowne uchwały wspólnot (w tym powtarzane). W odpowiedzi, od zarządców otrzymano do końca 2009r. 262 uchwał – w tym ok. 50 powtórzonych, co z kolei w ok. 700 przypadkach w 110 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 50 budynków udało się do końca 2009r. aneksować notarialnie wszystkie zbyte uprzednio przez Gminę lokale, a łącznie we wszystkich przekazanych do notariuszy budynkach aneksowano do końca 2009r. ok. 470 lokali. Ponadto w kolejnych 59 budynkach podpisywanych lub podpisanych jest ok. 270 protokołów aneksujących zmiany danych w lokalach, a ich przekazanie do notariuszy nastąpiło w latach ubiegłych lub na początku 2010r.

Niestety, ze względu 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 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 2009r. sporządzeniem wykazów obejmujących kolejne kilkanaście lokali użytkowych oraz ok. 200 lokali mieszkalnych (dla których terminy aktów notarialnych wyznaczano systematycznie w miarę podejmowania indywidualnych uchwał wg informacji poniżej).

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 miało 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.

Po uprawomocnienie się wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, co z kolei uzależnione było 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 ostatecznie wznowiono od maja 2009r. przygotowywanie indywidualnych, zgodnie z orzeczeniami sądów, uchwał przyznających wysokość bonifikaty dla konkretnych lokali mieszkalnych.

Łącznie w 2009r. przygotowano 6 uchwał obejmujących 204 lokale (w tym 96 lokali wykazanych w uchwale podjętej 29.12.2009r. oraz 39 w lokali wykazanych w uchwale podjętej 26 listopada 2009r., a więc w terminach nie pozwalających w praktyce na zawarcie aktów notarialnych sprzedaży lokali).

W/w procedura w praktyce spowodowała wstrzymanie, do czasu rozstrzygnięcia sądowego, dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w 2009r. Pierwszy akt notarialny sprzedaży standardowego lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy zawarto 29.06.2009r.. Wyjątkiem od reguły było zbywanie, lokali na rzecz najemców w trybie odrębnych przepisów.

W drodze przetargu sprzedano 10 wolnych lokali mieszkalnych, 5 wolnych lokali użytkowych, 2 wolne budynki mieszkalno-usługowe oraz 1 wolny budynek użytkowy. Porównując z 2008r., gdzie łącznie sprzedano 2 wolne lokale, zauważyć należy radykalny 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 2009r. zbyto:

- 5 budynków: mieszkalno-usługowych (dwa przy ul. H. Sienkiewicza) oraz usługowych (przy ul.: Szkolnej, ul. Piastowskiej, ul. Głowackiego).

c) uwłaszczenia i sprzedaż garaży

W trybie przetargowym sprzedano 25 działek pod zabudowę garażami, w kompleksach przy ul. Królowej Jadwigi, ul. Piastowskiej, ul. Powstańców, E. Orzeszkowej. Liczba sprzedanych tego typu nieruchomości jest wyższa jak w 2008r., kiedy to zbyto 7 działek.

W związku z zainteresowaniem nabywaniem tego typu nieruchomości w 2009r., kontynuowano procedury przygotowywania kolejnych obszarów pod zabudowę garażową (np. ul. Piastowska, ul. Królowej Jadwigi, ul. Powstańców, ul. Wł. Reymonta, ul. K. Szymanowskiego).

W trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (zgodnie z "uchwałą prywatyzacyjną") sprzedano 1 garaż.

Ponadto sprzedano grunt pod 4 pawilonami handlowymi na rzecz wieloletnich dzierżawców oraz zniesiono współwłasność dla nieruchomości zabudowanej przy ul. Raciborskiej.

2. Dochody z dzierżaw.

Na plan 550.000 zł wykonano 584.827,44 zł, co stanowi 106,3 %.

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 windykacyjne i egzekucyjne (także za lata poprzednie), których wynikiem jest zwiększenie dochodów.

3. Pozostałe dochody

- **z tytułu opłat za trwały zarząd i użytkowanie wieczyste** - na plan 618.000 zł wykonano 641.840,52 zł, co stanowi 103,9 % 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 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, a przede wszystkim ze skutecznej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego;

- **z tytułu odsetek** - na plan 193.000 zł wykonano 213.994,46 zł, co stanowi 110,9 % planu. Wzrost dochodów z tego tytułu spowodowany jest kolejnymi zbyciami ratalnymi;

- **z tytułu różnych dochodów** - na ostateczny plan 40.000 zł wykonano 42.921,51zł, co stanowi 107,3 % planu. Przedmiotowe dochody otrzymano z nieplanowanych wpłat np. z tytułu zwrotu bonifikaty otrzymanej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

II. Wydatki.

Plan wydatków Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami na 2009 rok obejmował kwotę 857.170 zł i został wykonany na kwotę 753.474,18 zł, co stanowi 87,9 %.

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 355.592 zł. i zrealizowano w 97,9 % tj. wydatkowano 348.184,85 zł.

Poziom wydatków w stosunku do 2008r. został zmniejszony, ze względu na przeanalizowanie możliwości techniczno-organizacyjnych kancelarii notarialnych co do kontynuowania procedur aktualizacji danych sprzedanych lokali po inwentaryzacjach. Wskazać należy, iż środki zmniejszono po części ze względu na ciągle zbyt małą mobilność kancelarii notarialnych (na rok 2009 zgłoszono zapotrzebowanie wyznaczenia terminów (w tym z lat wcześniejszych) wobec prawie czterystu aneksów a zrealizowano ok. 140).

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).

Nadto skutek 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 16.170 zł.

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 skutek uiszczenia tych 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.

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 2009r. 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 odszkodowania na rzecz osoby fizycznej za uregulowanie stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. Raławickiej 8. Procedurę tę rozpoczętą w latach ubiegłych determinował przede wszystkim zamiar kontynuowania poprawnej procedury zbywania lokali komunalnych w w/w budynku. Po wielu latach oczekiwania doszło do aktu notarialnego prostującego zbycie lokalu w 1998r., a wysokość odszkodowania w zawartym porozumieniu okazała się niższa od maksymalnie oszacowanej.

4. Wydatki planowane na finansowanie inwestycji dotyczące zakupów nieruchomości zrealizowano w 67,1 % - odpłatnie nabyto 6 nieruchomości stanowiące: elementy dróg (części: ul. Astrów, ul. Litewskiej (dwie części)), 1 nieruchomość niezabudowaną pod przepompownię ścieków przy ul. R. Kocha, 1 nieruchomość niezabudowaną pod uzupełnienie placu rekreacyjno-sportowego w rejonie ul. Kanonierów oraz 1 nieruchomość niezabudowaną (za zgodą Rady Miasta) pod uzupełnienie ciągu komunikacyjnego ul. Aroniowej.

Ponadto w 2009r. przejęto na majątek Gminy w trybie darowizny:

- od Skarbu Państwa prawo własności do 10 nieruchomości stanowiących: pasy drogowe dróg publicznych (ul. Kozielska, al. Jana Pawła II),
- od osoby prawnej prawo użytkowania wieczystego do 1 nieruchomości stanowiącej potencjalny pas drogowy ul. K. Chodkiewicza.

W 2009r. w rozliczeniu opłaty adiacenckiej gmina przejęła - od podmiotów prywatnych 1 nieruchomość stanowiącą fragmenty dróg (rejon ul. Piastowskiej), oraz 1 nieruchomość pod zabudowę mieszkalną w rejonie ul. Ptasiej.

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. 90.000 zabezpieczona była (jak co roku) na ewentualne skorzystanie z nieprzewidywalnego prawa pierwokupu, szczególnie wobec faktu wpływania z kancelarii notarialnych pod koniec 2009r. umów warunkowych.

SPRAWOZDANIE

z wykonania budżetu za 2009 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	550.000	584.827,44	106,3
§ 077	Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	9.370.000	10.125.932,20	108,1
§ 047	Opłaty za trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste	618.000	641.840,52	103,9
§ 076	Opłaty ratalne za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania	42.800	45.825,37	107,1
§ 097	Wpływy z różnych dochodów	40.000	42.921,51	107,3
§ 069	Wpływy z różnych opłat	124.000	127.533,11	102,3
§ 092	Odsetki	193.000	213.994,46	110,9
R a z e m		10.937.800	11.782.874,61	107,7

R o z d z i a ł 7 0 0 0 5				
WYDATKI		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§ 4300	Zakup usług pozostałych	355.592,00	348.184,85	97,9
§ 4520	Opłaty na rzecz budż. jedn. sam. ter.	206.000,00	201.384,42	97,8
§ 4590	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	4.408,00	3.210,91	72,8
§ 4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	16.170,00	16.170,00	100,0
§ 6060	Zakupy inwestycyjne	275.000,00	184.524,00	67,1
R a z e m		857.170,00	753.474,18	87,9