

## **Sprawozdanie rzeczowo-finansowe z obrotu mieniem komunalnym za 2007 rok**

### **I. Dochody**

Dochody 2007r. 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 100,01%, tj. na planowane 7.989.707 zł wykonano 7.990.253,17 zł.

Wielkość dochodu z 2007r. jest porównywalna do 2006r. (wtedy wykonano 8.328.363,55 zł.), zaś znacząco wyższa od uzyskiwanych dochodów w latach 2003-2005r., które wówczas wyniosły odpowiednio od 4.747.636,84 zł do 4.076.264,16 zł. Wyższe dochody 2007r. uzyskano w wyniku sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Wojska Polskiego oraz trwającego „bumu” na nabycie nieruchomości pod zabudowę mieszkalną jednorodziną.

Dochody ogółem obejmują głównie wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego, opłaty za oddane w 2007r. i w latach poprzednich w wieczyste użytkowanie gruntów osobom fizycznym i prawnym oraz dzierżawy i trwale zarządy.

W 2007r. nie uzyskano żadnych dochodów z tytułu naliczenia opłat adiacenckich. Tut. Wydział pomimo otrzymania informacji, od wydziałów zajmujących się inwestycjami, skutkujących wydaniem decyzji, takich decyzji nie wydał, gdyż dopiero pod koniec października 2007r. ustawodawca tak zmodyfikował stosowne przepisy, aby możliwym było rozważenie stosowności w/w opłat. Nadto poprawy wymaga obowiązująca uchwała Rady Miasta w tej materii co do wysokości stawki procentowej (procedura w trakcie).

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

Na plan 6.654.274 zł wykonano 6.620.756,23 zł (kwota netto), co stanowi 99,5 %.

Najwyższy jednostkowy dochód netto uzyskano ze sprzedaży lokalu użytkowego położonego przy ul. Wojska Polskiego (1.280.000 zł).

Wskazuje się również, iż w 2007r. odprowadzono ok. 450.000 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 porównywalną do 2006r. (tj. 6.816.461,05 zł), a znacząco wyższą jak w latach 2003–2005, albowiem wówczas uzyskiwano kwoty w przedziale od 2.877.953,72 zł. do 2.379.653,71 zł.

Dochody w 2007r. osiągnięto ze sprzedaży następujących składników mienia komunalnego:

**a) działki niezabudowane**

W trybie przetargowym sprzedano 30 działek pod zabudowę mieszkaniową (w 2003r. zbyto 18 działek, w 2004r. - 13 działek, w 2005r. - 7, w 2006r. - 9), sprzedano jedną nieruchomość na cele rolne oraz nie sprzedano żadnej nieruchomości pod zabudowę usługową (w 2004r. nie sprzedano żadnej, w 2005r. - 2, w 2006r. - 5).

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.

Przygotowane do sprzedaży uzbrojone lub nieuzbrojone tereny komunalne są coraz mniej liczne, dlatego też w 2007r. kontynuowano procedury przygotowawcze na kolejne obszary do sprzedaży na kolejne lata, np.: ul. Wakacyjna, ul. Prosta, ul. Malinowa, ul. 8 Marca - ul. J. Twardowskiego, ul. Kanonierów, ul. Litewska, ul. Z. Kasińskiego, ul. R. Horoszkiewicza, ul. Szczęśliwa, ul. Niezdrawicka, ul. Piastowska,....

W trybie bezprzetargowym na wniosek właściciela sprzedano 11 działek oraz 1 działkę oddano w użytkowanie wieczyste (w 2003r. łącznie zbyto 13 działek, w 2004r. łącznie zbyto 30 działek, w 2005r. - 25 działek, a w 2006 - 7).

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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi (tzw. poszerzenia siedliska).

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

Z kolei nastąpił radykalny wzrost zainteresowania nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, zapewne wskutek uzyskiwania znaczących dochodów przez mieszkańców poza granicami kraju.

W 2007r. dokonano 4 odpłatnych zamian nieruchomości, a w szczególności: nieruchomości położonych przy ul. Z. Kasińskiego, ul. Stolarskiej, pozyskując w ten sposób części pasów drogowych na poszerzenie dróg publicznych lub parkingów.

Nadto w 2007r. w trybie bezprzetargowym sprzedano:

- jedną nieruchomość na rzecz przedsiębiorstwa gazowniczego pod modernizację wężła gazowniczego,
- 18 działek na rzecz GDDKiA pod budowę obwodnicy.

Również w 2007r. oddano nieodpłatnie w wieczyste użytkowanie trzy nieruchomości stanowiące rodzinne ogrody działkowe („Komunalnik” oraz „im. M. Kopernika” kol. „Mickiewicza”), a trzy działki darowano na rzecz Skarbu Państwa (jedną działkę stanowiącą wały przeciwpowodziowe, dwie działki na rozbudowę szkoły muzycznej).

Ponadto na wniosek użytkowników wieczystych przekształcono, na zasadach rynkowych (zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego), odpłatnie:

- 29 ustanowionych w latach poprzednich praw użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz osób fizycznych, przy zastosowaniu uchwalonej przez Radę Miasta bonifikaty,

- 3 ustanowione w latach poprzednich prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz różnych osób (dot. nieruchomości co do których uchwała Rady Miasta o bonifikatach nie miała zastosowania).

Natomiast łącznie z rocznych rat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a także wydanych decyzji o przekształceniu, uzyskano 71.384,50 zł. czyli 107,7 % planu.

Wzrost dochodów spowodowany jest wcześniejszą spłatą rat.

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

W 2007 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" zbyto 171 lokali mieszkalnych (w 2004r. sprzedano 52 lokale, w 2005r. - 99 lokali, zaś w 2006r. – 92 lokale) oraz 42 lokale użytkowe (w tym 18 garaży oraz jeden odrębny budynek). Dodać należy, iż w 24 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 2007r. do tut. Wydziału Architekt Miejski przekazał 311 (w tym ok. 70 dla budynków z pierwszą sprzedażą lokali) poprawnie wykonanych inwentaryzacji (w tym: 20 w 2004r., 138 w 2005r., 80 w 2006r.; ok. 30 inwentaryzacji opracowano przed 2003r.), które umożliwiły zbycie w 2007r. kolejnych 171 lokali mieszkalnych (w tym lokale 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 2007r. liczba otrzymanych poprawnie wykonanych inwentaryzacji dała podstawę do wystąpienia w ok. 240 przypadkach z wnioskami do zarządców o stosowne uchwały wspólnot (w tym: 94 wystąpienia w 2005r., 111 wystąpień w 2006r., 13 wystąpień w latach wcześniejszych). W odpowiedzi, od zarządców otrzymano do końca 2007r. 217 uchwał – w tym ok. 30 powtórzonych (w tym w 2005r.- 32 uchwały, w 2006r. – 147 uchwał), co z kolei w ok. 420 przypadkach w 71 budynkach (po podpisaniu protokołów przez strony) skutkowało przekazaniem dokumentacji do kancelarii notarialnych w celu wyznaczenia terminów dla zawarcia aneksów do sprzedanych wcześniej lokali. Dotychczas dla 40 budynków udało się do końca 2007r. aneksować notarialnie wszystkie (do 2005r. dla 7 budynków, dla kolejnych 17 budynków w 2006r.) zbyte uprzednio przez Gminę lokale, a łącznie we wszystkich przekazanych do notariuszy budynkach aneksowano do końca 2007r. ok. 240 lokali. Ponadto w kolejnych 18 budynkach podpisanych jest ok. 160 protokołów aneksujących zmiany danych w lokalach, a ich przekazanie do notariuszy nastąpi na początku 2008r.

Niestety ze względu na niską frekwencję na zebraniach wspólnot w 69 przypadkach w 2007r. ponowiono wystąpienia do zarządców o akceptację zmian po inwentaryzacjach, a z kolei dla ok. 30 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 skutkowało w 2007r. łącznie sporządzeniem wykazów obejmujących kolejne 21

lokale użytkowe (dla 7 wyznaczono terminy aktów notarialnych na początku 2008r.) oraz ok. 160 lokali mieszkalnych (dla których terminów aktów notarialnych na początku 2008r. niewyznaczano ze względu na zmiany w ustawo- i uchwałodawstwie).

W drodze przetargu sprzedano 2 wolne lokale mieszkalne oraz 1 wolny lokal użytkowy.

W roku 2007, w stosunku do 2006r., zainteresowanie nabywaniem od Gminy wolnych lokali mieszkalnych pozostało na tym samym poziomie.

Przygotowane do zbycia lokale mieszkalne skutecznie sprzedano.

Ponadto w 2007r. zbyto:

- 7 budynków: mieszkalnych (przy ul.: Barbary, Zofii, Urszuli) oraz usługowych (przy ul.: Głębczyckiej, Harcerskiej (pawilon handlowy), Skarbowej, Dembowskiego - w trybie bezprzetargowym na rzecz PZHGP).

### **c) uwłaszczenia i sprzedaż garaży**

W trybie przetargowym sprzedano 7 działek pod zabudowę garażami, w kompleksie przy Pl. Wolności.

Liczba sprzedanych tego typu nieruchomości jest porównywalna jak w latach 2003 - 2005, kiedy to zbyto łącznie 42 działki. 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 2007r., a przede wszystkim wyzbyciem się takichże działek, kontynuowano procedury przygotowywania kolejnych obszarów pod zabudowę garażową (np. ul. Jasna, ul. Piastowska, ul. Królowej Jadwigi, ul. Powstańców)

W trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (zgodnie z "uchwałą prywatyzacyjną") sprzedano 18 garaży (w tym 2 na raty).

W przetargu sprzedano 1 garaż (wolnostan) z kompleksu przy ul. Czechowa, zaś wobec kolejnego (wolnostanu za zapleczu budynku przy ul. Grunwaldzkiej 45) co do którego wyłoniono nabywcę w trybie przetargu, akt notarialny ustalono na luty 2008r.

Ponadto sprzedano grunt pod 1 pawilonem handlowym na rzecz wieloletniego dzierżawcy.

## **2. Dochody z dzierżaw.**

Na plan 600.000 zł wykonano 603.397,22 zł, co stanowi 100,6 %.

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.

## II. Wydatki.

Plan wydatków Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami na 2007 rok obejmował kwotę 1.418.451 zł i został wykonany na kwotę 1.071.936,03 zł, co stanowi 75,5 %.

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 685.697 zł. i zrealizowano w 66,3 % tj. wydatkowano 454.947,45 zł.

Poziom wydatków w stosunku do 2006r. został zwiększony, ze względu na konieczność zabezpieczenia środków na kontynuowanie procedur aktualizacji danych sprzedanych lokali po inwentaryzacjach. Wskazać należy, iż tychże środków po części nie wykorzystano ze względu na zbyt małą mobilność kancelarii notarialnych (na rok 2008 wyznaczono terminy z lat wcześniejszych wobec prawie dwustu aneksów).

Pozostałe wydatki § 4300 utrzymały swój poziom, pomimo wdrożenia procedur wyodrębniania i wyceniania nowych nieruchomości komunalnych, które będą oferowane do zbycia w 2008r. i w latach następnych (np. przy ul. 8 Marca – ul. J. Twardowskiego, ul. Aroniowej, ul. Kanonierów, ul. Jasnej, ul. Wakacyjnej, ul. Letniej, ul. Litewskiej,...).

2. Opłaty przewidziane na rzecz Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste Gminy na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa uregulowano w całości. Zaznaczyć należy, iż opłaty te 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. Nabyto prawo własności do 14 nieruchomości obciążonych opłatami (ul. Energetyków, ul. Szkolna, ul. Zwycięstwa, ul. Naftowa).

3. Wydatki objęte § 4600 dotyczą wypłaty odszkodowań na rzecz Polskiego Związku Działkowców za likwidację części stałego Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. M. Kopernika kol. Chrobry. Procedurę tę rozpoczętą w 2005r. determinowało przede wszystkim przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (pod zabudowę mieszkalną), brak możliwości „uwłaszczenia” związku działkowców (ze względu na zapisy planu zagospodarowania przestrzennego) oraz brak terenów komunalnych na obszarze Koźła, na których to rozwijać by się mogło budownictwo mieszkalne (jednorodzinne).

4. Wydatki planowane na finansowanie inwestycji dotyczące zakupów nieruchomości zrealizowano w 33,7 % - odpłatnie nabyto 7 nieruchomości stanowiące elementy dróg (części: ul. Bukowej, ul. Rajskiej, ul. K. K. Baczyńskiego, ul. Raciborskiej, odnogi ul. St. Wyspiańskiego) oraz 1 nieruchomość (za zgodą Rady Miasta) na osiedlu Południe pod planowane poszerzenie parkingu przy cmentarzu.

W trybie pierwokupu nabyto jedną nieruchomość stanowiącą pas drogowy ul. Lasoki. Ponadto w 2007r. przejęto na majątek Gminy w trybie darowizny od Skarbu Państwa prawo własności do 14 nieruchomości stanowiących pasy drogowe dróg publicznych (ul. Energetyków, ul. Stara, ul. Zwycięstwa (fragmenty), ul. Szkolna (fragmenty) ) lub parkingi (przy dworcu PKP w Kędzierzynie).

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 2007r. umów warunkowych.

## SPRAWOZDANIE

z wykonania budżetu za 2007 r.

R o z d z i a ł                    7 0 0 0 5				
<b>DOCHODY</b>		<b>Plan (zł)</b>	<b>Wykonanie (zł)</b>	<b>%</b>
§ 075	Wpływy z najmu i dzierżawy	600.000	603.397,22	100,6
§ 077	Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	6.654.274	6.620.756,23	99,5
§ 047	Opłaty za trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste	500.000	497.725,86	99,6
§ 076	Opłaty ratalne za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania	66.314	71.384,50	107,7
§ 097	Wpływy z różnych dochodów	43.502	45.816,12	105,3
§ 058	Grzywny i kary pieniężne od osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych	1.677	9.666,55	-
§ 092	Odsetki	120.000	137.566,69	114,6
R o z d z i a ł                    0 1 0 9 5				
§ 077	Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (rolnych)	3.940	3.940,00	100,0
<b>R a z e m</b>		<b>7.989.707</b>	<b>7.990.253,17</b>	<b>100,01</b>

R o z d z i a ł                    7 0 0 0 5				
<b>WYDATKI</b>		<b>Plan (zł)</b>	<b>Wykonanie (zł)</b>	<b>%</b>
§ 4300	Zakup usług pozostałych	685.697,00	454.947,45	66,3
§ 4520	Opłaty na rzecz budż. jedn. sam. ter.	173.624,00	173.623,46	100,0
§ 4600	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób prawnych i in.	393.639,00	387.629,00	98,5
§ 6060	Zakupy inwestycyjne	165.000,00	55.736,12	33,7
<b>R a z e m</b>		<b>1.418.451,00</b>	<b>1.071.936,03</b>	<b>75,5</b>