

Sprawozdanie rzeczowo-finansowe z obrotu mieniem komunalnym za 2005 rok

I. Dochody

Dochody 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/w okresie sprawozdawczym w 100,2 %, tj. na planowane 4.040.288,00 zł wykonano 4.076.264,16 zł. Wielkość dochodu z 2005r. jest porównywalna do uzyskiwanych dochodów w 2003r. i 2004r., które wówczas wyniosły 4.747.636,84 zł. oraz 4.431.630,95 zł; zauważyć jednak należy stopniowe 7-9 % coroczne zmniejszenia dochodów, których przyczyną jest zmniejszanie majątku gminy.

Dochody ogółem obejmują głównie wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego, opłaty za oddane w 2005r. i latach poprzednich w wieczyste użytkowanie gruntów osobom fizycznym i prawnym oraz dzierżawy i trwale zarządy.

W 2005r. nie uzyskano żadnych dochodów z tytułu naliczenia opłat adiacenckich, albowiem tutaj Wydział pomimo otrzymania informacji, od wydziałów zajmujących się inwestycjami, skutkujących wydaniem decyzji, takich decyzji nie wydał, gdyż Rada Ministrów nie wydała stosownego rozporządzenia wykonawczego.

1. Dochody ze sprzedaży mienia komunalnego :

Na plan 2.400.000 zł wykonano 2.379.653,71 zł, co stanowi 99,2 %.

Ponadto z tytułu wnoszonych pierwszych opłat 20% za nabycie prawa użytkowania wieczystego przy nabywaniu lokali komunalnych uzyskano ok. 167.000,00 zł. co daje sumaryczną kwotę z tytułu zbywania mienia komunalnego ok. **2.546.650 zł**

Zauważyć należy, że pod względem kwotowym uzyskano porównywalne wielkości jak w 2003r. oraz 2004r. albowiem w 2004r. uzyskano 2.617.838,96 zł, zaś w 2003r. 2.877.953,72 zł. Dochody powyższe osiągnięto ze sprzedaży następujących składników mienia komunalnego:

a) działki niezabudowane

W trybie przetargowym sprzedano 7 działek pod zabudowę mieszkaniową (w 2003r. zbyto 18 działek, w 2004r. zbyto 13 działek) oraz sprzedano 2 działki pod zabudowę usługową (w 2004r. nie sprzedano żadnej).

Przygotowane do sprzedaży uzbrojone lub nieuzbrojone tereny komunalne są coraz mniej liczne, dlatego też już w I kwartale 2005r. wdrożono procedury przygotowawcze na kolejne obszary do sprzedaży na kolejne lata, np.: ul. Wydmowa, ul. Wakacyjna, ul. Chopina, ul. Malinowa, ul. Archimedes.

W trybie bezprzetargowym na wniosek właściciela sprzedano 23 działki oraz 2 działki oddano w użytkowanie wieczyste (w 2003r. łącznie zbyto 13 działek a w 2004r. łącznie zbyto 30 działek).

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, utrzymującą się tendencję zbywania nieruchomości o niskim areale.

Ponadto jedną działkę (zajętą pod drogę) zbyto za odszkodowaniem na rzecz Zarządu Dróg Wojewódzkich.

W 2005r. dokonano 2 odpłatnych zamian nieruchomości, a to:

- jednej nieruchomości położonej przy ul. Z. Krasieńskiego, pozyskując w ten sposób część pasa drogowego drogi publicznej,
- jednej nieruchomości położonej przy ul. Głębczyckiej, pozyskując w ten sposób teren pod przepompownię,

oraz dokonano 2 nieodpłatnych zamian nieruchomości, a to:

- jednej nieruchomości położonej przy ul. K. Damrota, pozyskując w ten sposób budynek przy ul. Wł. Planetorza,
- jednej nieruchomości położonej przy ul. Kraszewskiego (cz. siedziby Straży Pożarnej), pozyskując w ten sposób cz. ul. Kraszewskiego, ul. Miłej oraz plac przy PKS – Koźle.

Również w 2005r. oddano nieodpłatnie w wieczyste użytkowanie 2 nieruchomości stanowiące pracownicze ogrody działkowe („Metalowiec”, „Kolejarz”), jedną nieruchomość darowano na rzecz EnergiaPro (przy ul. Grzybowej pod stację trafo), a 2 nieruchomości darowano na rzecz Powiatu (tzw. Harcówkę przy ul. Skarbowej oraz udział 976/10000 cz. bud. przy ul. Piastowskiej).

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

- 6 ustanowionych w latach poprzednich praw użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz osób fizycznych
- 248 ustanowionych w latach poprzednich praw użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz RSM „Chemik”, po zastosowaniu uchwalonej przez Radę Miasta bonifikaty.

Natomiast z rocznych rat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uzyskano 91.963,31 zł. czyli 144,6 % planu.

Wzrost dochodów spowodowany jest nieplanowaną wcześniejszą spłatą rat.

b) lokale i budynki mieszkalne i użytkowe

W 2005 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 99 lokali mieszkalnych (w 2004r. sprzedano 52 lokale) oraz 15 lokali użytkowych (w tym 8 garaży oraz jeden odrębny budynek). Dodać należy, iż w 8 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 2005r. do tut. Wydziału Architekt Miejski przekazał 158 poprawnie wykonanych inwentaryzacji (w tym: 20 w 2004r., 42 w I półroczu 2005r., 29 w III kwartale 2005r., 67 w IV kwartale 2005r.; ok. 30 inwentaryzacji opracowano przed 2003r.), które umożliwiły zbycie 50 lokali mieszkalnych. Pozostałe 49 lokali zbywano na podstawie inwentaryzacji opracowanych i przekazanych przez PKP oraz ICSO.

Proces udroźnienia zbywania kolejnych lokali w budynkach, w których sprzedaż już miała miejsce, jest procesem wieloetapowym i długotrwałym.

Do końca 2005r. liczba otrzymanych poprawnie wykonanych inwentaryzacji dała podstawę do wystąpienia w 107 przypadkach z wnioskami do zarządców o stosowne uchwały wspólnot (w tym 94 wystąpienia w 2005r.). W odpowiedzi od zarządców otrzymano, w większości w IV kwartale 2005r., 32 uchwały, co z kolei w 16 przypadkach (po podpisaniu protokołów w IV kwartale 2005r. przez wszystkie strony) zaskutkowało przekazaniem dokumentacji do kancelarii notarialnych w celu wyznaczenia terminów dla zawarcia aneksów do sprzedanych wcześniej lokali. Jedyne dla 3 budynków udało się w 2005r. aneksować notarialnie wszystkie zbyte uprzednio przez Gminę lokale, a łącznie we wszystkich przekazanych do notariuszy budynkach (dla lokali w 11 budynkach wyznaczono terminy) aneksowano w 2005r. nieco ponad 30 lokali.

Dodać należy, iż w latach wcześniejszych w/w procedurę zakończono pomyślnie dla 4 budynków.

W drodze przetargu sprzedano 3 wolne lokale mieszkalne.

W roku 2005, w stosunku do 2004r. i wcześniejszych, zmniejszyło się zainteresowanie nabywaniem od Gminy lokali mieszkalnych.

Ponadto w 2005r. zbyto:

- 7 budynków: mieszkalnych (4 na osiedlu Cisowa) oraz usługowych (przy ul.: Marii Skłodowskiej-Curie 2, Sportowej/Kłodnickiej, Chemików 2)
- 1 budynek w ruinie w trybie poszerzenia siedliska (zaplecze ul. Grunwaldzkiej 45),

W 2005r. przejęto na majątek Gminy 1 budynek mieszkalny od PKP (przy ul. J. Ligonia), prawo własności do 14 nieruchomości stanowiących: drogi (Archimedes, Stolarska, Koszykowa, plac przy PKS-Koźle, Miła, Kraszewskiego), kompleks przy rz. Odra (w tym siedzibę WOPR oraz Waterproof), budynek przy ul. Wł. Planetorza, a także prawo wieczystego użytkowania od ADM „Blachownia” do 16 nieruchomości (drogi i tereny zielone na os. Blachownia)

c) uwłaszczenia i sprzedaż garaży

Realizowane w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami uwłaszczenie garaży polega na oddaniu w wieczyste użytkowanie w części ułamkowej gruntu, na którym kompleks garaży został wybudowany wraz z przeniesieniem prawa własności garażu nieodpłatnie, ponieważ z mocy prawa stały się one własnością osób, które :

- są ich prawnymi najemcami,
- wybudowały je z własnych środków,
- otrzymały na ich budowę zezwolenie właściwego organu.

Takich garaży uwłaszczono w 2005 roku 21 (w 2004r. 11), w kompleksach przy ulicach: Powstańców II, Koszykowej, Wojska Polskiego, Piastowskiej, Skarbowej.

W trybie przetargowym sprzedano 13 działek pod zabudowę garażami, w kompleksach przy ul. E. Orzeszkowej, ul. Piastowskiej, ul. P. Stalmacha. Liczba sprzedanych tego typu nieruchomości jest znacznie wyższa niż w 2003r., kiedy to zbyto 3 działki, a niższa niż w 2004r. kiedy sprzedano 26 działek.

Wskazać należy, iż na I kwartał 2006r. na prośbę strony przeniesiono spisanie aktów notarialnych na sprzedaż 24 działek (przy ul. Orzeszkowej) z przetargów z listopada 2005r.

W trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (zgodnie z "uchwałą prywatyzacyjną") sprzedano 8 garaży.

Ponadto uwłaszczono na zasadach podanych powyżej 2 pawilony handlowe, sprzedano grunt pod 5 pawilonami handlowymi na rzecz dzierżawców, a ponadto z tej samej zasady skorzystano przy zbyciu gruntu zabudowanego Krzyżem Millenijnym.

2. Dochody z dzierżaw.

Na plan 720.000 zł wykonano 713.568,72 zł, co stanowi 98,9 %.

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.

Nie wykonanie dochodów z tego tytułu spowodowane jest zaległościami z opłatą czynszu dzierżawnego i dotyczą dzierżawców, w stosunku do których w bieżącym roku wszczęte bądź kontynuowane zostanie przez Wydział Finansowy postępowanie windykacyjne.

W związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy na port kozielski z „Odratrans S.A.”, dochody z tytułu dzierżaw w 2005r. osiągnęły niższy poziom od 2004r., w którym uzyskano 895.811,62. Wspomnieć należy, iż od czerwca 2005r. Prezydent Miasta wyraził zgodę na wydzierżawienie części omawianej nieruchomości na rzecz PUH „Karo” Sp. J., które to opłaca czynsz na bieżąco (120 000 zł za 2005r.).

II. Wydatki.

Plan wydatków Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami na 2005 rok obejmował kwotę 718.000 zł i został wykonany na kwotę 704.796,70 zł, co stanowi 98,2 %.

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 418.810 zł. i zrealizowano w 98,5 % tj. wydatkowano 412.454,55 zł. Wzrost wydatków w stosunku do 2004r. nastąpił wskutek wdrożenia procedur wyodrębniania i wyceniania nowych nieruchomości komunalnych, które będą oferowane do zbycia w latach następnych (np. przy ul. Wydmowej, ul. Chopina, ul. Dąbrowskiego, ul. Archimedesesa (za SP 20), ul. Jasna, ul. Marynarska (kompleks portowy), ul. Kozielska, ul. Wakacyjna)

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 narastają (w porównaniu z 2003r. czterokrotnie), a przyczyną takiego stanu rzeczy jest 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.

Wydatki planowane na finansowanie inwestycji dotyczące zakupów nieruchomości zrealizowano w 90,2 % - odpłatnie nabyto 3 nieruchomości stanowiące elementy dróg (części: ul. Mjr H. Sucharskiego, ul. Rajskiej, ul. St. Wyspiańskiego) oraz 1 nieruchomość (za zgodą Rady Miasta) na osiedlu Cisowa pod planowaną salę gimnastyczną i parking; dla jednego niesfinalizowanego pod względem faktycznego zapłacenia kwoty nabycia przypadku – cz. ul. Lasoki, ze względu na przeznaczenie nieruchomości w MPZP, mają zastosowanie przepisy o pierwokupie ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych, a stosowne oświadczenie ze strony Agencji w 2005r. nie wpłynęło.

Nabywanie przez Gminę innych nieruchomości np. pod drogi, poszerzenia cmentarzy, uniemożliwiły względy formalno-prawne (brak postępowań spadkowych wnioskodawców, brak uzgodnień w zakresie cen nabycia).

SPRAWOZDANIE

z wykonania budżetu za 2005 r.

R o z d z i a ł 7 0 0 0 5				
DOCHODY		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§ 075	Dochody z dzierżaw	720.000	713.568,72	98,9
§ 087	Sprzedaż mienia komunalnego	2.400.000	2.379.653,71	99,2
§ 047	Wpływy za użytkowanie wieczyste, w tym: - I wpłata 20 % przy nabywaniu lokali komunalnych	657.503	683.756,12 ok.167.000	104,0
§ 076	Przekształcenie prawa uż. wiecz. (raty)	63.580	91.963,31	144,6
§ 097	Wpływy z różnych dochodów	75.198	77.51235	103,8
§ 069	Wpływy z różnych opłat (dot. opłat adiacceckich)	0	0,00	-
§ 058	Grzywny i kary pieniężne od osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych	0	2.869,44	-
§ 092	Odsetki	124.007	126.940,51	111,4
R a z e m		4.040.288	4.076.264,16	100,2

R o z d z i a ł 7 0 0 0 5				
WYDATKI		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§ 4300	Zakup usług pozostałych	418.810,00	412.454,55	98,5
§ 4520	Opłaty na rzecz budż. jedn. sam. ter.	229.190,00	229.189,15	99,9
§ 6060	Zakupy inwestycyjne	70.000,00	63.153,00	90,2
R a z e m		718.000,00	704.796,70	98,2