

Kędzierzyn-Koźle dnia 27.01.2005r.

Sprawozdanie rzeczowo-finansowe z obrotu mieniem komunalnym za 2004 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 97,8 %, tj. na planowane 4.530.552,00 zł wykonano 4.431.630,95 zł. Wielkość dochodu z 2004r. jest zbliżona do uzyskanego dochodu w 2003r., który wówczas wyniósł 4.747.636,84 zł.

Dochody ogółem obejmują głównie wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego, opłaty za oddane w 2004r. i latach poprzednich w wieczyste użytkowanie gruntów osobom fizycznym i prawnym oraz dzierżawy i trwałe zarządy.

W 2004r. nie uzyskano żadnych dochodów z tytułu naliczenia opłat adiacenckich, albowiem tut. Wydział nie otrzymał żadnych informacji, od wydziałów zajmujących się inwestycjami, skutkujących wydaniem decyzji.

1. Dochody ze sprzedaży mienia komunalnego :

Na plan 2.730.000 zł wykonano 2.617.838,96 zł, co stanowi 95,9 %.

Ponadto z tytułu wnoszonych I opłat 20% za nabycie prawa użytkowania wieczystego przy nabywaniu lokali komunalnych uzyskano ok. 70.000,00 zł. co daje sumaryczną kwotę z tytułu zbywania mienia komunalnego ok. **2.690.000,00 zł**

Zauważyć należy, że pod względem kwotowym uzyskano porównywalne wielkości jak w 2003r. 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 13 działek pod zabudowę mieszkaniową (w 2003r. zbyto 18 działek).

W trybie bezprzetargowym na wniosek właściciela sprzedano 22 działki oraz 8 działek oddano w użytkowanie wieczyste (w 2003r. łącznie zbyto 13 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, znaczny wzrost liczby zbywanych nieruchomości o drobnych powierzchniach.

W 2004r. dokonano 5 zamian nieruchomości, a w tym:

- czterech nieruchomości położonych przy ul. Z. Krasińskiego, pozyskując w ten sposób część pasa drogowego drogi publicznej,
- jednej nieruchomości położonej przy ul. B. Chrobrego, pozyskując w ten sposób gminną wymiennikownię.

Również w 2004r. oddano nieodpłatnie w wieczyste użytkowanie 5 nieruchomości stanowiących pracownicze ogrody działkowe („Synteza”, „Metalchem”, „Tęcza”, „Miedarska Huta”, Kuźniczka”), a jedną nieruchomość darowano na rzecz Powiatu (przy Powiatowym Urzędzie Pracy).

Ponadto na wniosek użytkowników wieczystych przekształcono odpłatnie 7 ustanowionych w latach poprzednich praw użytkowania wieczystego w prawo własności, na zasadach rynkowych (zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego). Stwierdzić należy, iż są to pierwsze przypadki po wyroku z dnia 14.04.2000r. Trybunału Konstytucyjnego stwierdzającego niezgodność z Konstytucją RP preferencyjnych zasad przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Natomiast z tytułu rocznych rat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uzyskano 65.632,79 zł. czyli 107,6 % planu.

b) lokale i budynki mieszkalne i użytkowe

W 2004 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 52 lokale mieszkalne oraz 23 lokale użytkowe (w tym jeden garaż oraz dwa całe budynki). Dodać należy, iż w aż 19 przypadkach zbycie lokali użytkowych nastąpiło w trybie ratalnym.

Od III kwartału 2003r. ze względu na podwyższenie, ze strony notariuszy, sądu wieczysto-księgowego 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 2004r. do tut. Wydziału Architekt Miejski przekazał 20 inwentaryzacji poprawnie wykonanych, które umożliwiły zbycie 13 lokali mieszkalnych. Pozostałe lokale zbywano na podstawie ok. 30 inwentaryzacji opracowanych przed III kwartałem 2003r.

W drodze przetargu sprzedano 4 wolne lokale mieszkalne.

Należy zauważyć, że w roku 2004, w stosunku do 2003r. i wcześniejszych, zmniejszyło się zainteresowanie nabywaniem od Gminy lokali mieszkalnych.

Ponadto w 2004r. zbyto:

- 6 budynków: mieszkalnych (przy ul.: Barbary 11, Barbary 29) oraz usługowych (przy ul.: Raławickiej 5, Piastowskiej 26, Harcerskiej, M. Konopnickiej 2a)
- 1 budynek w formie aportu do Kędzierzyńsko-Kozielskiego Parku Przemysłowego, zaś przejęto na majątek Gminy: dwa budynki mieszkalne od ICSO (przy ul. Pięknej i Parkowej), dwa ośrodki zdrowia od Powiatu (na os. Cisowa oraz os. Sławięcice),

11 budynków mieszkalnych od PKP (przy ul. K. Miarki, J. Sobieskiego, J. Ligonía, T. Kościuszki), prawo własności do 15 nieruchomości stanowiących drogi na os. Błachownia, 8 nieruchomości stanowiących drogi bądź przeznaczone na inne cele publiczne na os. Azoty.

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 2004 roku 11, w kompleksach przy ulicach: Powstańców (kompleks I i II), Koszykowej, Zamkowej, Gliwickiej, Niemcewicza.

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

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

Ponadto uwłaszczono na zasadach podanych powyżej 1 pawilon handlowy przy ul. Judyńa oraz 1 budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 7

Sprzedano również grunt pod 2 pawilonami handlowymi na rzecz 10-letnich dzierżawców.

2. Dochody z dzierżaw.

Na plan 900.000 zł wykonano 895.811,62 zł, co stanowi 99,5 %.

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 „Odratrans” S.A. i Shell Polska, opłacają czynsz dzierżawny w terminie.

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

II. Wydatki.

Plan wydatków na 2004 rok obejmował ostatecznie kwotę 605.000 zł i został wykonany na kwotę 575.145,83 zł, co stanowi 95,1 %.

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 311.494 zł. i zrealizowano w 95,4 % tj. wydatkowano 297.119,44 zł

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 84,5 % - nabyto, za zgodą Rady Miasta, nieruchomość położoną przy ul. Harcerskiej.

Nabywanie przez Gminę drobniejszych 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 2004 r.

R o z d z i a ł 7 0 0 0 5				
DOCHODY		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§ 075	Dochody z dzierżaw	900.000	895.811,62	99,5
§ 084	Sprzedaż mienia komunalnego	2.730.000	2.617.838,96	95,9
§ 047	Wpływy za użytkowanie wieczyste, w tym: - I wpłata 20 % przy nabywaniu lokali komunalnych	710.000	718.964,71 ok.70.000	101,3
§ 076	Przekształcenie prawa uż. wiecz. (raty)	61.000	65.632,79	107,6
§ 097	Wpływy z różnych dochodów	29.552	32.546,45	110,2
§ 069	Wpływy z różnych opłat (dot. opłat adiacceckich)	10.000	0,00	0,0
§ 058	Grzywny i kary pieniężne od osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych	0	579,75	-
§ 092	Odsetki	90.000	100.256,67	111,4
R a z e m		4.530.552	4.431.630,95	97,8

R o z d z i a ł 7 0 0 0 5				
WYDATKI		Plan (zł)	Wykonanie (zł)	%
§ 4300	Zakup usług pozostałych	311.494,00	297.119,44	95,4
§ 4580	Opłaty na rzecz budż. jedn. sam. ter.	193.506,00	193.505,07	99,9
§ 6060	Zakupy inwestycyjne	100.000,00	84.521,32	84,5
R a z e m		605.000,00	575.145,83	95,1