

CZĘŚĆ II - INFORMACJA O STANIE MIENIA KOMUNALNEGO MIASTA OLSZTYN za okres od 01 stycznia 2010r. do 31 grudnia 2010r.

Powierzchnia Olsztyna wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosiła 8 833 ha, natomiast 4 138 ha stanowiły grunty będące własnością Gminy Olsztyn (46,8% powierzchni miasta). Strukturę gruntów Gminy Olsztyn prezentuje poniższa tabela:

Tabela 1.

Rodzaj użytku	Powierzchnia (ha)	Udział % w ogólnej powierzchni Olsztyna
Drogi	782	8,8
Tereny rekreacji i wypoczynku	189	2,1
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1403	15,9
Użytki rolne	738	8,4
Grunty pod wodami	50	0,6
Nieużytki	108	1,2
Tereny budowlane	656	7,4
Zurbanizowane tereny niezabudowane	180	2,0
Tereny pozostałe w tym: tereny kolejowe, inne tereny komunikacyjne.	32	0,4
Razem:	4138	46,8

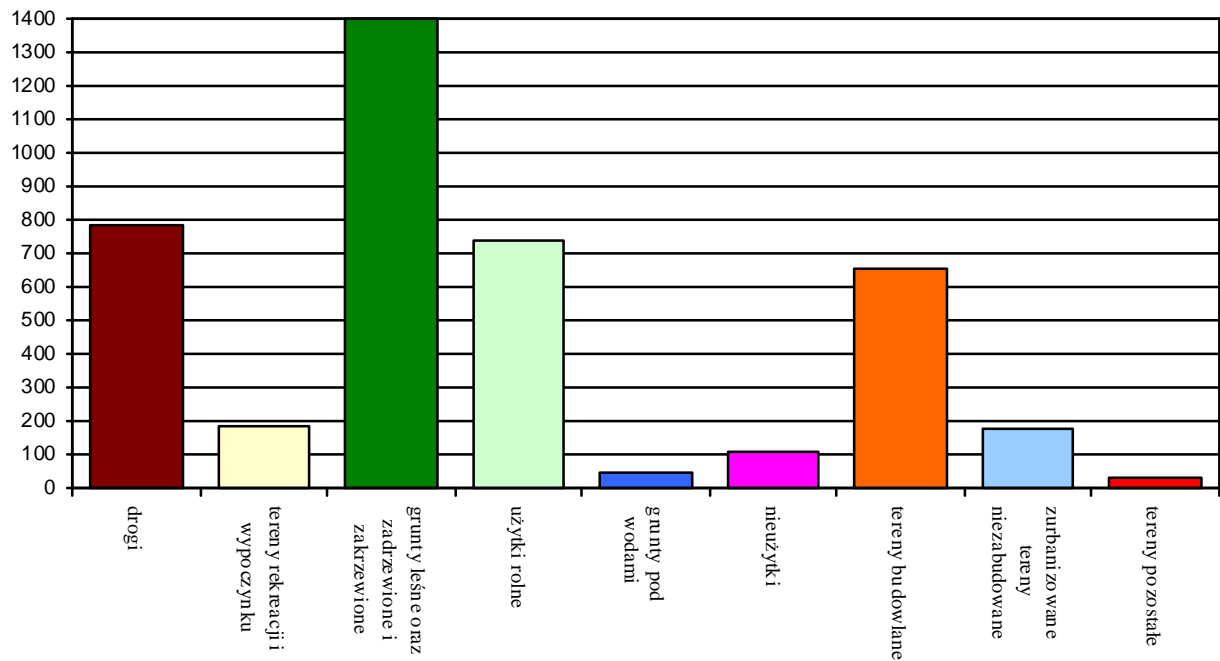
Ponadto Gmina Olsztyn była właścicielem gruntów położonych w ościennych gminach i tak:

- w gminie Dywity o pow. 38,20 ha, przeznaczonych pod rozbudowę cmentarza komunalnego,
- w Zielonowie gm. Stawiguda o pow. 1,23 ha,
- w Redykajnach, gm. Dywity o pow. 0,20 ha.

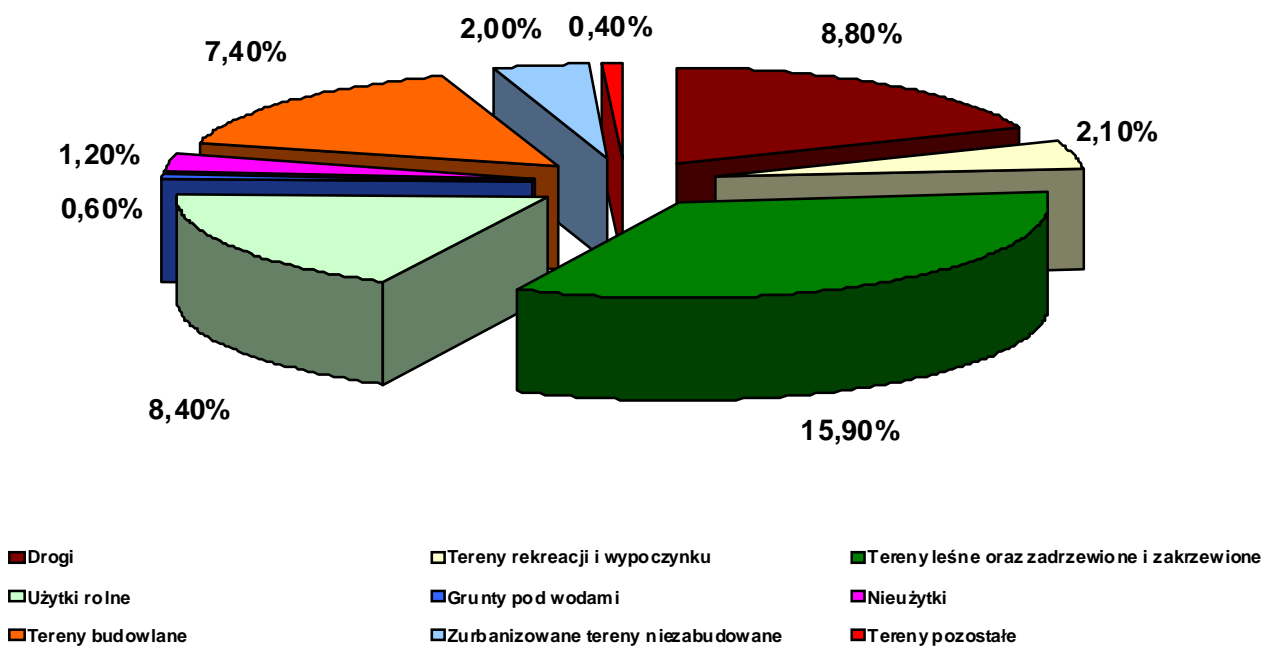
Gmina Olsztyn była użytkownikiem wieczystym gruntów o pow. 6,84 ha położonych w gminie Purda oraz właścicielem budynków i budowli posadowionych na tej działce (Ośrodek Wypoczynkowy „Kłobuk” w Nowej Kaletce).

Strukturę użytkowania gruntów m. Olsztyn w formie wykresu przedstawiono na rysunku nr 1, natomiast w formie procentowej na rysunku nr 2.

Rysunek 1. Struktura posiadanych przez gminę Olsztyn gruntów (w ha)



Rysunek 2. Struktura procentowa gruntów posiadanych przez gminę Olsztyn na dzień 31 grudnia 2010 roku



Szczególną uwagę przy gospodarowaniu gruntami komunalnymi poświęca się gruntom zabudowanym i przeznaczonym do zabudowy. Rozporządzanie takimi gruntami podlega bowiem przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami, które determinują w znacznej mierze sposoby dysponowania przez gminę swoim mieniem. Zarządzanie takimi gruntami stanowi istotny element gospodarki budżetowej i ma swoje odzwierciedlenie w rzeczywistym sposobie zagospodarowania miasta.

Na dzień 31 grudnia 2010r. zgodnie z danymi zawartymi w Tabeli 1 Gmina Olsztyn posiadała 4 138 ha gruntów, tj. analogicznie jak w 2009 roku. Na wyżej wymienioną powierzchnię składały się grunty w bezpośredniej dyspozycji gminy, grunty oddane osobom fizycznym i prawnym w wieczyste użytkowanie /571 ha/, a także przekazane w użytkowanie /22 ha/ i w zarząd /547 ha/.

(Dla porównania na dzień 31 grudnia 2009r. powierzchnia gruntów oddanych osobom fizycznym i prawnym w wieczyste użytkowanie była wyższa i wynosiła 574 ha, powierzchnia gruntów przekazanych w zarząd była mniejsza i wynosiła 432 ha, natomiast przekazanych w użytkowanie nie uległa zmianie i wynosiła 22 ha).

Ogółem powierzchnia gruntów Gminy Olsztyn w 2010r. nie uległa zmianie w stosunku do 2009r., zmieniła się nieco struktura tych gruntów, tj. % udział poszczególnych rodzajów użytków w ogólnej powierzchni Olsztyna.

(porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2010 do roku 2009 przedstawia tabela 2.).

Tabela 2.

Rodzaj użytku	Powierzchnia (ha)		Udział % w ogólnej powierzchni Olsztyna	
	2009r	2010r	2009r	2010r
Drogi	766	782	8,7	8,8
Tereny rekreacji i wypoczynku	167	189	1,9	2,1
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1404	1403	15,9	15,9
Użytki rolne	766	738	8,7	8,4
Grunty pod wodami	50	50	0,6	0,6
Nieuzytki	109	108	1,2	1,2
Tereny budowlane	657	656	7,4	7,4
Zurbanizowane tereny niezabudowane	187	180	2,0	2,0
Tereny pozostałe w tym: tereny kolejowe, inne tereny komunikacyjne.	32	32	0,4	0,4
Razem:	4138	4138	46,8	46,8

Analizując dane w niej zawarte, zauważyć należy wzrost w 2010r. powierzchni gruntów pod drogami oraz terenami rekreacji i wypoczynku, przy równoczesnym zmniejszeniu się obszarów użytków rolnych i zurbanizowanych terenów niezabudowanych.

Zdecydowana większość gruntów stanowiących obecnie własność gminy Olsztyn została nabyta w procesie komunalizacji. W okresie 1.01 - 31.12.2010r. do zasobów mienia komunalnego pozyskano tylko 0,4253 ha gruntów.

(Dla porównania w 2009 roku do zasobów mienia komunalnego pozyskano aż 50,5363 ha gruntów. Przejęto grunty po byłym poligonie Wojskowym na Pieczewie).

ŚRODKI TRWAŁE :

NAZWA ŚRODKA TRWAŁEGO	STAN NA 01 STYCZEŃ 2010	STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2010
GRUNTY	1.919.549.393,98	1.855.907.561,64
BUDYNKI	285.680.862,04	284.999.856,37
OBIEKTY INŻYNIERII	380.381.449,42	396.174.633,37
MASZYNY OGÓLNEGO ZASTOSOWANIA	6.935.577,93	7.320.515,12
URZĄDZENIA TECHNICZNE	6.358.670,05	6.793.772,46
ŚRODKI TRANSPORTU	10.182.813,46	10.192.313,46
RUCHOMOŚCI I WYPOSAŻENIE	1.629.710,63	5.060.259,57
RAZEM:	2.610.718.477,51	2.566.448.911,99

AKCJE :

NAZWA	STAN NA 01 STYCZEŃ 2010	STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2010
WARMIŃSKO-MAZURKA AGENCJA ROZWOJU REGIONALNEGO	30.000,00	30.000,00
PORTY LOTNICZE "MAZURY- SZCZYTNO"	40.000,00	12.000,00
RAZEM:	70.000,00	42.000,00

UDZIAŁY:

NAZWA	STAN NA 01 STYCZEŃ 2010	STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2010
OTBS	49.289.500,00	50.138.000,00
MPK	2.500.000,00	2.500.000,00
PWiK	114.475.000,00	119.255.000,00
MPEC	53.303.000,00	53.303.000,00
ZGOK	12.067.000,00	3.326.000,00
OZK	UTWORZONY W 2010 ROKU	10.152.500,00
ZBK I	724.000,00	724.000,00
ZBK II	310.000,00	310.000,00
ZBK IV	188.000,00	188.000,00
RAZEM:	232.856.500,00	239.896.500,00

W analizowanym okresie tj. od dnia 1 stycznia 2010r. do 31 grudnia 2010r. Gmina Olsztyn rozdysponowała trwale następujące nieruchomości:

1. Sprzedano 176 lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców o łącznej pow. 8 521,57 m². Łączna cena sprzedaży po uwzględnieniu bonifikaty wyniosła 4 984 746 zł. Wraz ze sprzedażą lokali mieszkalnych oddawany jest w użytkowanie wieczyste lub sprzedawany w udziałach grunt, na którym znajduje się budynek mieszkalny oraz grunt niezbędny do jego obsługi.

Wpłaty z tytułu I opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu przy sprzedaży mieszkań w roku 2010 wyniosły 67 435 zł, natomiast z tytułu sprzedaży gruntów 121 273 zł. (porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2010 do roku 2009 przedstawia tabela 3).

Wpływ do budżetu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych był wyższy, niż zakładano, ponieważ Gmina Olsztyn odstąpiła od ustanawiania hipoteki kaucyjnej w nowo założonej księdze wieczystej lokalowej, jako zabezpieczenie zwrotu bonifikaty, na zapis w umowie sprzedaży, zobowiązujący nabywcę do poddania się egzekucji wprost z aktu notarialnego. Wszyscy kupujący nabyli lokale mieszkalne za gotówkę, korzystając z 80% bonifikaty, a w przypadku budynków zabytkowych z 90% bonifikaty.

Pozostała kwota, jaka wpłynęła do kasy Urzędu Miasta w w/w okresie to spłaty rat z lat ubiegłych (około 114 000 zł).

2. Sprzedano 7 lokali użytkowych (w tym 3 w przetargu) o łącznej pow. 357,20 m². Dwa lokale użytkowe położone są w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, dlatego też

zostały sprzedane z 50% bonifikatą. Łączna cena sprzedaży lokali użytkowych po uwzględnieniu bonifikaty wyniosła 1 247 867 zł.

Podobnie jak przy lokalach mieszkalnych, wraz ze sprzedażą lokali użytkowych oddawany jest w użytkowanie wieczyste lub sprzedawany w udziałach grunt, na którym znajduje się budynek oraz grunt niezbędny do jego obsługi. Wpłaty z tytułu I opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu przy sprzedaży lokali użytkowych w 2010 roku wyniosły 4 451 zł, natomiast z tytułu sprzedaży gruntów 120 469 zł.

(porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2010 do roku 2009 przedstawia tabela 3).

Pomimo przygotowanych do sprzedaży lokali użytkowych poł. przy ul. Świtycz-Widackiej 3 i Wańkowicza 5 (gabinety lekarskie) oraz poinformowania najemców o cenie, wnioskodawcy (którzy wcześniej złożyli wnioski o sprzedaż lokali użytkowych) nie wyrazili chęci ich nabycia, stąd wpływ do budżetu z tytułu sprzedaży lokali użytkowych był niższy od zaplanowanego.

Pozostała kwota, jaka wpłynęła do kasy Urzędu Miasta w w/w okresie to spłaty rat z lat ubiegłych (około 352 000 zł)

Tabela 3.

	Ilość		Pow. lokalu (m ²)		Łączna cena sprzedaży (w zł.)		Wpłaty z pierwszych opłat za użytk. wiecz. gruntu (w zł.)		Wpłaty ze sprzedaży gruntu (w zł.)	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Lokale mieszkalne	148	176	6 929,22	8 521,57	4 367 767	4 984 746	57 012	67 435	50 631	121 273
Lokale użytkowe	3	7	85,90	357,70	126 315	1 247 867	517	4 451	7 700	120 469

- Zawarto 36 aktów notarialnych z tytułu sprzedaży 24 918 m² gruntów (w tym 12 aktów w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania posiadanych już działek i 1 akt pod handel-usługi na podstawie art. 37 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 22 akty w trybie przetargu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne i usługi oraz 1 akt w trybie bezprzetargowym za obniżoną cenę do 1 zł. ze Skarbem Państwa w celu przekazania działki w trwały zarząd Regionalnemu Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa).

Pomimo przygotowanych do sprzedaży nieruchomości i ogłoszonych przetargów w 2010 roku, wiele działek nie znalazło nabywców. W związku z tym, dochody z tego tytułu były niższe niż planowano.

Z tytułu sprzedaży gruntów wpływy do budżetu miasta w analizowanym okresie wyniosły 6 224 906 zł.

(porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2010 do roku 2009 przedstawia tabela 4).

Pozostała kwota jaka wpłynęła w 2010 roku do Urzędu Miasta to spłaty rat z lat ubiegłych oraz wpłaty z tytułu sprzedaży gruntu przy sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży (około 1 320 000 zł).

4. Zawarto w trybie bezprzetargowym 4 akty notarialne z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste 553 m² gruntów (w tym 2 akty na poprawę warunków zagospodarowania posiadanych już działek, 1 akt pod działalność handlowo-usługową na podstawie wyroku Sądu Rejonowego Sygn. IC 705/06 z dnia 25.04.2008r. oraz 1 akt z przeznaczeniem pod gastronomię tytułem roszczenia przysługującego z art. 208 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wpływy z tego tytułu w analizowanym okresie wyniosły 52 487 zł.

(porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2010 do roku 2009 przedstawia tabela 4).

Pozostała kwota w wys. 15 559 774 zł, która wpłynęła do kasy Urzędu Miasta stanowi opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntów oraz wpływy z tytułu I opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu przy sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Uzyskane dochody z tytułu użytkowania wieczystego przekroczyły znacznie plan. Wynikało to głównie z faktu sukcesywnie prowadzonej windykacji należności dot. zaległych opłat za użytkowanie wieczyste. Wielu użytkowników wieczystych po otrzymaniu wezwania regulowało swoje należności. Ponadto na dochód w tej pozycji wpływ miała kontynuacja rozpraw przed SKO w związku ze złożonymi odwołaniami od aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Po zawarciu ugody, użytkownicy wieczyści zobowiązani byli do uiszczenia różnicy między starą opłatą a opłatą ustaloną przed Kolegium za lata 2008-2010.

Tabela 4.

	Ilość		Powierzchnia (m ²)		I opłata za użytkowanie wieczyste gruntu (zł.)		Sprzedaż gruntu (zł.)	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Działki (sprzedaż)	28	36	14 910	24 918	-	-	5 551 220	6 224 906
Działki (użytk.wieczyste)	4	4	7 557	553	164 575	52 487	-	-

5. Z tytułu sprzedaży innych obiektów w 2010 roku do kasy Urzędu Miasta wpłynęła kwota w wys. 691 401 zł.

Sprzedano w trybie bezprzetargowym:

- budynek poł. przy ul. Bałtyckiej 47A za cenę 75 750 zł,
- budynek poł. przy ul. Kasprowicza 4 AB za cenę 157 450 zł,
- budynek poł. przy ul. Ratuszowej 12 za cenę 363 600 zł,
- budynek poł. przy ul. Bałtyckiej 149 za cenę 40 400 zł.

Pozostała kwota jaka wpłynęła w tym okresie do kasy miasta stanowi część raty za budynek z przeznaczeniem na działalność usługową nieuciążliwą poł. przy ul. Świtycz-Widackiej 3A, który został sprzedany w 2005r.

6. Zawarto 11 aktów notarialnych dotyczących odpłatnego nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych, którymi są osoby fizyczne oraz osoby prawne. Z tytułu zawarcia tych aktów wpływy do budżetu miasta wyniosły 807 761 zł (dla porównania w roku 2009 zawarto 10 aktów notarialnych i osiągnięto z tego tytułu wpływy w wys. 795 603 zł). Ogółem dochody z nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych w roku 2010r. znacznie przekroczyły założenia i wyniosły 3 395 951 zł. Powyższe wynikało z faktu wpłaty kwoty 791 439 zł tytułem nabycia prawa własności przez 75 współużytkowników wieczystych nieruchomości dz. nr 93-73 poł. przy ul. Puławskiego 7 (Towarzystwo Handlowe „Manhattan 92” sp. z o.o.). Akt notarialny zawarty został w połowie stycznia br.

Pozostała kwota jaka wpłynęła do kasy Urzędu Miasta w w/w okresie to spłaty rat z lat ubiegłych (około 1 800 000 zł).

7. Wydano 102 decyzje dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności o łącznej powierzchni. 36 824 m², z tego :

- 35 decyzji dot. nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi,
- 3 decyzje dot. nieruchomości będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowych,
- 5 decyzji dot. nieruchomości będących własnością wspólnot mieszkaniowych,
- 59 decyzji dot. nieruchomości zabudowanych garażami.

Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wpływy do budżetu z decyzji wydanych w okresie od 01.01.-31.12.2010r. wyniosły 666 705 zł. (dla porównania w roku 2009 wydano 165 decyzji i osiągnięto wpływy w wys. 1 400 000 zł). Pozostała kwota jaka wpłynęła z tego tytułu w 2010r. do Urzędu Miasta to spłaty rat z lat ubiegłych (około 312 000 zł).

8. W 2010 roku wydano 149 decyzji z tytułu opłat adiacenckich i renty planistycznej. Ogółem 106 decyzji uzyskało klauzulę ostateczności (były to zarówno decyzje wydane w 2010r. jak również decyzje wydane w latach ubiegłych) na łączną kwotę 600 257 zł. (dla porównania w roku 2009 wydano 226 decyzji, z czego wszystkie 226 decyzji uzyskało klauzulę ostateczności na kwotę 545 704 zł).

Pozostała kwota jaka wpłynęła w 2010r. do Urzędu Miasta z tego tytułu to spłaty rat z lat ubiegłych (około 108 000 zł).

9. Na skutek przeprowadzanych kontroli wykorzystania gruntów gminy w poszczególnych dzielnicach miasta, zgodnie z art. 225 KC naliczane są odszkodowania należne Miastu z tytułu bezumownego korzystania z gruntu gminy Olsztyn.

Wpływy z tytułu odszkodowań jak również z tytułu dzierżaw utrzymują się na do dość wysokim poziomie i tak w roku 2010 dochód z tytułu czynszu dzierżawnego wyniósł 2 899 158 zł. (dla porównania w 2009r. do kasy miasta z tego tytułu wpłynęło 3 221 818 zł).

Po opłaceniu odszkodowań za bezumowne korzystanie z gruntu gminy, znaczna część użytkowników zawiera umowy dzierżawy.

10. W 2010 roku zostało zakończone jedno postępowanie w sprawie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Na mocy wydanej decyzji do kasy miasta wpłynęła kwota w wys. 63 166 zł. (w roku 2009 nie zakończyło się żadne postępowanie o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, tym samym nie uzyskano dochodu z tego tytułu).

11. W ramach prawidłowej gospodarki i regulacji stanu prawnego nieruchomości stanowiących własność Gminy Olsztyn:

- wydano 64 decyzje o ustanowieniu prawa trwałego zarządu,
- wydano 14 decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu,
- przekazano darowizną na rzecz Województwa Warmińsko-Mazurskiego działkę stanowiącą drogę dojazdową do Poradni Specjalistycznych Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego,
- przekazano aportem na rzecz OTBS sp. z o.o. prawo własności działki niezabudowanej (dz. 20-35/8) poł. przy ul. Sienkiewicza,
- ustanowiono nieodpłatne użytkowanie na rzecz Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Miejskiego Szpitala Zespolonego w stosunku do działki 26-2/4 poł. przy Alei Wojska Polskiego 30.

12. W 2010 roku Gmina Olsztyn dokonała sześciu zamian, siedmiu wykupów i nieodpłatnego nabycia dwóch nieruchomości. Transakcje te miały na celu uregulowanie

stanu prawnego nieruchomości, pozyskanie gruntów przeznaczonych pod drogi – ul. Nowo-Bałtycka, Oleńki, Lubelska i Gruszowe Sady, nabycie nieruchomości przeznaczonych pod budowę przedszkola, Parku Centralnego oraz Olsztyńskiego Parku Naukowo-Technologicznego, a także powiększenie gminnego zasobu nieruchomości.

W wyniku w/w transakcji Gmina Olsztyn wydała łącznie kwotę 819 409 zł.

13. Zarząd nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy został powierzony jednostkom komunalnym nie posiadającym osobowości prawnej. Są to jednostki i zakłady budżetowe działające w zakresie zadań Gminy i pełnią obowiązki zarządcy bądź użytkownika. Ich podział ze względu na charakter pełnionych funkcji oraz porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2010 do roku 2009 ilustruje tabela 5.

Tabela 5.

Rodzaj jednostki	Ilość działek				Powierzchnia nieruchomości w ha	
	Trwały zarząd		Użytkowanie		2009r	2010r
	2009r	2010r	2009r	2010r		
Upowszechnianie kultury	8	8	2	2	9,41	9,41
Przedszkola	28	28	-	-	8,05	8,03
Szkoły podstawowe i gimnazja	44	44	3	2	30,27	31,15
Szkoły ponad gimnazjalne	36	37	-	-	36,26	36,33
Placówki opiekuńczo- wychowawcze i oświatowo-wychowawcze	12	20	-	-	8,37	10,22
Miejski Szpital Zespolony	-	-	1	2	4,32	6,53
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia Specjalistyczna w Olsztynie	-	-	3	3	1,32	1,32
Zakład Cmentarzy Komunalnych	7	7	-	-	33,72	33,72
Zakład Targowisk Miejskich	14	14	-	-	3,69	3,69
Miejski Zarząd Dróg i Mostów	1240	1489	-	-	303,85	417,51
Pozostałe	9	6	49	36	14,00	10,63

Analizując dane z powyższej tabeli, zauważyć należy wzrost w 2010r. powierzchni gruntów przekazanych w trwały zarząd, w szczególności na rzecz Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów. Zmniejszyła się równocześnie powierzchnia gruntów w użytkowaniu pozostałych jednostek, co związane jest z prowadzoną przez Wydział GGN gospodarką nieruchomościami.

13. Część gruntów, które ze względu na istniejący stan prawny i faktyczny, nie mogą być rozdysponowane w sposób trwały, zostały przekazane w dzierżawę. Gmina Olsztyn na dzień 31 grudnia 2010r. posiadała 239,7901 ha gruntów oddanych w dzierżawę.

W okresie I-XII 2010r. Gmina przekazała w dzierżawę 11358 m² gruntów. W podziale ze względu na przeznaczenie gruntów takich jak „Uprawy rolne”, „Drobne uprawy warzyw”, „Tereny handlowo-usługowe” oraz „Garaze” nastąpiło zmniejszenie powierzchni, natomiast w przeznaczeniu „Tereny zielone”, „Tereny rekreacyjne i sportowe”, „Tereny składowe”, „Parkingi i drogi” oraz „Oświata” nastąpiło zwiększenie powierzchni.

Podział tych gruntów został przedstawiony w tabeli nr 6.

Tabela 6.

PRZEZNACZENIE	POWIERZCHNIA (m ²)
Uprawy rolne	894 891
Tereny zielone	93 854
Drobne uprawy warzyw	175 609
Stawy i jeziora	275 772
Tereny handlowo usługowe	10 626
Tereny rekreacyjne i sportowe	24 916
Tereny składowe	870 652
Parkingi i drogi	13 439
Garaze	3 160
Oświata	34 982
RAZEM	2 397 901