

## INFORMACJA O STANIE MIENIA KOMUNALNEGO MIASTA OLSZTYN NA DZIEŃ 30 września 2009 roku

Powierzchnia Olsztyna wynosi 8 833 ha, natomiast 4 142 ha stanowią grunty będące własnością Gminy Olsztyn (46,9% powierzchni miasta). Strukturę gruntów Gminy Olsztyn prezentuje poniższa tabela:

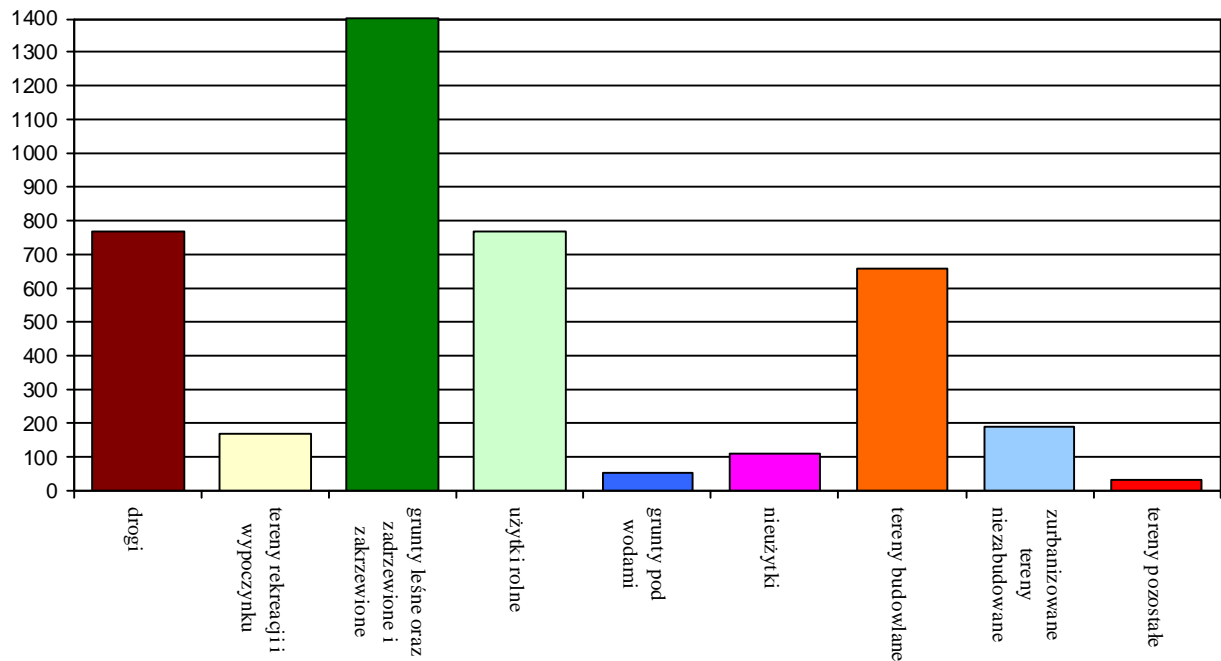
Tabela 1.

Rodzaj użytku	Powierzchnia (ha)	Udział % w ogólnej powierzchni Olsztyna
Drogi	767	8,7
Tereny rekreacji i wypoczynku	166	1,9
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1404	15,9
Użytki rolne	768	8,7
Grunty pod wodami	50	0,6
Nieużytki	109	1,2
Tereny budowlane	658	7,4
Zurbanizowane tereny niezabudowane	189	2,1
Tereny pozostałe w tym: tereny kolejowe, inne tereny komunikacyjne..	31	0,4
<b>Razem:</b>	<b>4142</b>	<b>46,9</b>

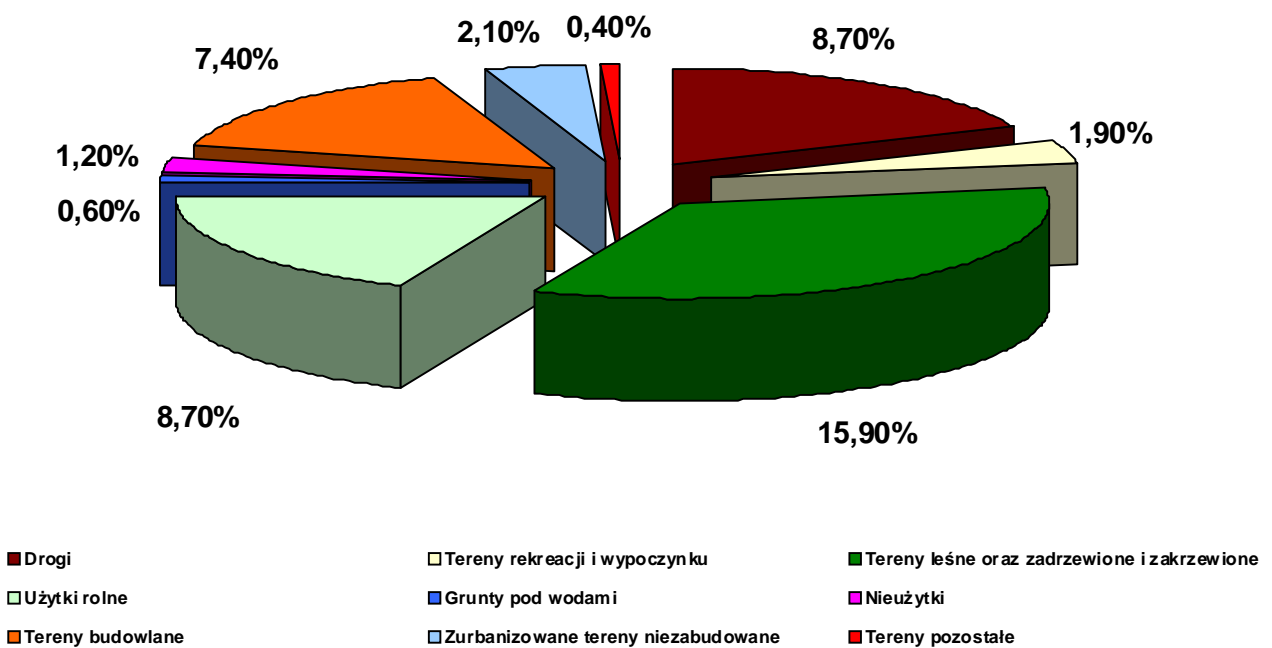
Gmina Olsztyn jest właścicielem gruntów o powierzchni 38,20 ha, położonych w gminie Dywity przeznaczonych pod rozbudowę cmentarza komunalnego, właścicielem 1,23 ha w Zielonowie gm. Stawiguda oraz właścicielem 0,20 ha w Redykajnach, gm. Dywity.

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 30 września 2009 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. Zgodnie z danymi zawartymi w Tabeli 1 Gmina Olsztyn posiada 4 142 ha gruntów. Na wyżej wymienioną powierzchnię składają się grunty w bezpośredniej dyspozycji gminy, grunty oddane osobom fizycznym i prawnym w wieczyste użytkowanie /576 ha/, a także przekazane w użytkowanie /23 ha/ i w zarząd /440 ha/.

Zdecydowana większość gruntów stanowiących obecnie własność gminy została nabyta w procesie komunalizacji. Dla wykonywania uprawnień nadanych gminom przez ustawę z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (*Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.*), konieczne było wyposażenie ich w niezbędny zasób mienia własnego. Taki też był cel procesu komunalizacji, przewidzianego przez ustawę z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (*Dz.U. Nr 32, poz. 191 z póź. zm.*). Gmina Olsztyn nabyła w drodze komunalizacji 99 % posiadanych gruntów.

**W okresie sprawozdawczym do zasobów mienia komunalnego na podstawie art. 5 ust. 4 w/wym. ustawy pozyskano 51,7886 ha gruntów.**

W analizowanym okresie tj. od dnia 01 października 2008r. do 30 września 2009r. Gmina Olsztyn rozdysponowała trwale następujące nieruchomości:

1. Sprzedano 145 lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców o łącznej pow. 6 934,16 m<sup>2</sup>. Średnia pow. sprzedanych mieszkań wyniosła 47,81 m<sup>2</sup>. Łączna cena sprzedaży po uwzględnieniu bonifikaty wyniosła 4.387.422 zł., a za tym przeciętna cena mieszkania wyniosła 30.258 zł. Wraz ze sprzedażą lokali mieszkalnych oddawany jest w użytkowanie wieczyste lub sprzedawany w udziałach grunt, na którym znajduje się budynek mieszkalny i grunt niezbędny do jego obsługi.

Wpłaty z tytułu I opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu przy sprzedaży mieszkań w w/w okresie wyniosły 52.790 zł., natomiast z tytułu sprzedaży gruntów 40.556 zł. (tabela nr 1).

Dochody gminy z tytułu odpłatnego nabycia przez osoby fizyczne mieszkań zaplanowano na 2010r. na poziomie niższym w stosunku do przewidywanych wpływów w br. (przewidywane wykonanie w 2009r- 5.500.000 zł., plan na 2010r. - 3.500.000 zł.).

Planowane dochody ze sprzedaży mieszkań komunalnych przyjęto w oparciu o złożone do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami podania w sprawie wykupu lokali mieszkalnych. Trwający kryzys gospodarczy powoduje, że zainteresowanie nabywaniem

lokali mieszkalnych spada. Spadek ilości sprzedawanych mieszkań spowodowany jest także stabilizacją cen mieszkań.. Zainteresowanie wykupem mieszkań występuje przede wszystkim w formie gotówkowej, a więc kupujący korzystają z 80% bonifikaty, a w przypadku budynków zabytkowych z 90% bonifikaty.

2. Sprzedano 4 lokale użytkowe o łącznej pow. 193,90 m<sup>2</sup>. Średnia pow. sprzedanych lokali użytkowych wyniosła 48,48 m<sup>2</sup>. Łączna cena sprzedanych lokali użytkowych wyniosła 298.832 zł., a w związku z tym przeciętna cena lokalu użytkowego wyniosła 74.708zł. Wpłaty z tytułu I opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów przy sprzedaży lokali użytkowych w w/w okresie wyniosły 1.434 zł., natomiast z tytułu sprzedaży gruntu 69.639 zł. (tabela nr 1).

Dochody gminy z tytułu sprzedaży komunalnych lokali użytkowych na 2010r. zaplanowano na poziomie nieco niższym w stosunku do przewidywanego wykonania w 2009r. (przewidywane wykonanie w br. - 1.500.000 zł., plan na 2010r. - 1.000.000 zł.). Powyższe wynika z faktu, iż większość lokali użytkowych będących w najmie znajduje się w mało atrakcyjnych punktach miasta, co przejawia się w braku zainteresowania najemców ich wykupem. Ponadto znaczna część lokali użytkowych znajduje się w budynkach pozostających w 100% własnością gminy, wobec czego zgodnie z uchwałą RM Olsztyn Nr XVIII/200/07 nie prowadzi się w nich sprzedaży.

3. Zawarto 25 aktów notarialnych z tytułu sprzedaży 24 608 m<sup>2</sup> gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, handel, usługi oraz na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych ( w tym 9 991m<sup>2</sup> gruntu poł. przy ul. Jagiellońskiej – dawne koszary – pod budownictwo wielorodzinne mieszkaniowe za kwotę 4.040.000 zł.). Z tytułu sprzedaży gruntów wpływy do budżetu miasta w okresie od 1.X.08r. do 30.IX.09r. wyniosły 9.928.376 zł. (tabela nr 2). Pozostała kwota jaka wpłynęła w w/w okresie do Urzędu Miasta to spłaty rat z lat ubiegłych oraz wpłaty z tytułu sprzedaży gruntu przy sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży.

Dochody gminy z tytułu sprzedaży gruntów komunalnych na 2010r. zaplanowano na poziomie nieco wyższym w stosunku do przewidywanego wykonania w 2009r. (przewidywane wykonanie w br. - 10.000.000 zł., plan na 2010r. – 12.000.000 zł.).

Wysokość dochodów planowanych w 2010r. została opracowana przy założeniu sprzedaży w trybie przetargowym ok. 75.124 m<sup>2</sup> gruntów położonych przy ulicach Kromera, Zięby, Zagłoby, Kiemliczów, Czarnieckiego, Kmicica, Bałtyckiej, Hanki Sawickiej oraz na osiedlu Likusy przy ul. Pływackiej i Kajakowej.

Ponadto niewielkie wpływy z rat z zawartych umów w latach ubiegłych oraz ze sprzedaży gruntów na poprawę warunków zagospodarowania.

4. Z tytułu sprzedaży innych obiektów w w/w okresie do kasy Urzędu Miasta wpłynęła kwota w wysokości 371.029 zł. Sprzedano w przetargu:

- budynek jednorodzinny poł. przy ul. Bursztynowej 30,
- 1 garaż poł. przy ul. Reymonta

oraz zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku I Wydział Cywilny :

- budynki przystani poł. przy ul. Żeglarskiej 7

Ponadto wpłynęła do kasy Urzędu Miasta rata za budynek z przeznaczeniem na działalność usługową nieuciążliwą poł. przy ul. Świtycz – Widackiej 3A, który został sprzedany w 2005r. Dochody ze sprzedaży innych obiektów zostały zaplanowane na 2010r. na poziomie znacznie niższym w stosunku do wykonania w roku bieżącym (przewidywane wykonanie w br. – 380.000 zł., plan na 2010r. - 150.000 zł.). Planowana jest sprzedaż budynku mieszkalnego poł. przy ul. Konopnej/Żniwnej oraz kilku garaży.

5. Zawarto 5 aktów notarialnych z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste 7 623 m<sup>2</sup> gruntu ( w tym: 3 akty na poprawę warunków zagospodarowania przyległych nieruchomości oraz 2 akty zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku I Wydział Cywilny ) . Wpływy z tytułu I opłaty w okresie od 1.X.08r. do 30.IX.09r. wyniosły 170.033 zł. ( tabela nr 2). Pozostała kwota jaka wpłynęła w w/w okresie do 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, użytkowych i garaży.

Dochody z użytkowania wieczystego na 2010r. zostały zaplanowane na niższym poziomie w stosunku do planowanego wykonania w roku bieżącym (przewidywane wykonanie w br. – 14.500.000 zł., plan na 2010r. – 12.500.000 zł.). Do końca bieżącego roku mają się zakończyć przed SKO rozprawy związane z odwołaniami od aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. Ponadto na skutek aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, część użytkowników wieczystych zainteresowanych jest nabyciem na własność gruntów znajdujących się w ich użytkowaniu wieczystym.

6. Zawarto 16 aktów notarialnych dotyczących odpłatnego nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych, którymi są osoby fizyczne oraz osoby prawne. Z tego tytułu wpływy do budżetu miasta wyniosły 1.404.980 zł. Pozostała kwota jaka wpłynęła do kasy Urzędu Miasta w w/w okresie to spłaty rat z lat ubiegłych.

Biorąc pod uwagę zainteresowanie użytkowników wieczystych nabywaniem gruntów na własność, dochody z nabycia prawa własności na 2010r. kształtować się powinny na analogicznym poziomie w stosunku do przewidywanego wykonania w roku bieżącym ( przewidywane wykonanie w br. – 2.000.000 zł. , plan na 2010r. – 2.000.000 zł.).

Tabela 1.

Ilość	Powierzchnia ( m <sup>2</sup> )	Przeciętna pow. ( m <sup>2</sup> )	Łączna cena sprzedaży ( zł.)	Przeciętna cena lokalu ( zł.)	Wpłaty z pierwszych opłat za użytk. wieczyste gruntów ( zł.)	Wpłaty ze sprzedaży gruntu ( zł.)
<b>LOKALE MIESZKALNE</b>						
145	6 934,16	47,81	4.387.422	30.258	52.790	40.556
<b>LOKALE UŻYTKOWE</b>						
4	193,90	48,48	298.832	74.708	1.434	69.639
<b>RAZEM</b>						
149	7 128,06	47,84	4.686.254	31.451	54.224	110.195

W wymienionym wyżej okresie rozdysponowano łącznie ok. 3,22 ha gruntów. Sposób ich rozdysponowania ilustruje tabela nr 2.

Tabela 2.

	Powierzchnia ( m <sup>2</sup> )	I opłata za użytk. wieczyste w zł.	Sprzedaż gruntu w zł.
Działki ( użytkowanie wieczyste)	7 623	170.033	-
Działki ( sprzedaż)	24 608	-	9.928.376

7. Wydano 191 decyzji dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności o łącznej powierzchni. 96 958 m<sup>2</sup>, z tego :

- 41 decyzji dotyczących nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe i zabudowanych domami jednorodzinnymi,
- 26 decyzji dotyczących nieruchomości będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowych,
- 6 decyzji dotyczących nieruchomości będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych,
- 118 decyzji dotyczących nieruchomości zabudowanych garażami.

Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wpływy do budżetu z decyzji wydanych w okresie od 01.10.2008r. do 30.09.2009r. wyniosły: 1.091.842 zł. Pozostała kwota jaka wpłynęła w w/w okresie do Urzędu Miasta to spłaty rat z lat ubiegłych.

Dochody z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zaplanowane zostały na niższym poziomie w stosunku do przewidywanego wykonania w br. (przewidywane wykonanie w 2009r.- 1.500.000 zł., plan na 2010r. - 1.000.000 zł.). Zdecydowana większość nieruchomości, które podlegają przekształceniu została już przekształcona. Wnioski o przekształcenie będą składać właściciele garaży, wspólnoty mieszkaniowe oraz Spółdzielnie Mieszkaniowe. Oprócz opłat bieżących za przekształcenie, na dochody w tej pozycji wpłyną także w niewielkim stopniu spłaty rat z lat ubiegłych ( dotyczy przekształcenia gruntów pod lokalami użytkowymi i garażami).

8. W badanym okresie wydano łącznie 199 decyzji z tytułu opłat adiacenckich i renty planistycznej, które uzyskały klauzulę ostateczności na kwotę 672.018,20 zł. Pozostała kwota jaka wpłynęła w w/w okresie do Urzędu Miasta to spłaty rat z lat ubiegłych

Dochody z opłat adiacenckich i renty planistycznej na rok 2010 zaplanowane zostały na znacznie niższym poziomie w stosunku do przewidywanego wykonania w br. (przewidywane wykonanie w 2009r.- 700.000 zł., plan na 2010r. - 400.000 zł.). Pomimo zakończenia wielu inwestycji ustalenie opłat nie jest możliwe ze względu na znaczny udział właścicieli nieruchomości w kosztach budowy dróg i infrastruktury. Możliwe do uzyskania będą opłaty z tytułu podziału nieruchomości. Ustalenie opłaty (renty) planistycznej związanej z uchwaleniem i zmianą planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest dopiero po zbyciu nieruchomości. Ze względu na zastój w obrocie nieruchomościami wynikający z ogólnego kryzysu dochody z tego tytułu nie przekroczą kwoty 400.000 zł.

9. W badanym okresie dochody z czynszu dzierżawnego oraz opłat za bezumowne korzystanie z gruntu gminy Olsztyn wyniosły 3.254.520 zł. Dochody z czynszu dzierżawnego w 2010r. wyniosą prawdopodobnie również ok. 3.000.000 zł. Nie przewiduje się znacznego zwiększenia powierzchni gruntów oddawanych w dzierżawę, jedynie regulowanie stanu prawnego bezumownie użytkowanych gruntów Gminy Olsztyn.

10. Ponadto należy nadmienić, że poza stałymi dochodami jakimi są wpływy z:

- opłat adiacenckich i renty planistycznej,
- czynszu dzierżawnego,

- zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
- opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, pozostałe dochody są uzależnione od ilości złożonych wniosków dot. sprzedaży mieszkań czy lokali użytkowych, jak również od popytu na nieruchomości gminne.

Dla uzyskania dochodów z gospodarki mieniem komunalnym zaplanowanych na 2010 rok w wysokości 35.600.000 zł. należy ponieść określone wydatki. W ramach wydatków zaplanowano środki, które przeznaczone zostaną głównie na bieżącą obsługę w zakresie wycen nieruchomości dla potrzeb:

- gospodarki mieniem komunalnym (wycena budynków, budowli, lokali, gruntów, inwentaryzacja budowlana lokali mieszkalnych i użytkowych),
- naliczenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ich podziału oraz w wyniku uzbrojenia terenu,
- naliczenia opłaty planistycznej.

Ponadto wydatki, które związane będą z opłatami za akty notarialne (dotyczące wykupów i zamian nieruchomości oraz korygowania udziałów w nieruchomości wspólnej), realizację wniosków wieczysto-księgowych, druki ksiąg wieczystych, wyłączenie gruntów z produkcji leśnej, a także wydatki dotyczące kar i odszkodowań wypłacanych na rzecz osób fizycznych i prawnych.

Ogółem wydatki dotyczące gospodarki gruntami i nieruchomościami zaplanowano na 2010r. na analogicznym poziomie w stosunku do przewidywanego wykonania w 2009r. i wyniosą 870.000 zł.

Stąd też wysokość dochodów z gospodarowania mieniem komunalnym po odjęciu wydatków na 2010 rok szacuje się na poziomie 34.730.000 zł.

W celu realizacji zadań statutowych przez jednostki komunalne nie posiadające osobowości prawnej:

- Wydano 15 decyzji dotyczących przekazania nieruchomości w trwały zarząd.
- Wydano 4 decyzje wygaszające prawo trwałego zarządu.

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, użytkownika bądź administratora. Ich podział ze względu na charakter pełnionych funkcji ilustruje tabela 3.



Tabela 3.

Rodzaj jednostki	Ilość działek		Powierzchnia nieruchomości w ha
	Trwały zarząd	Użytkowanie	
Upowszechnianie kultury	8	4	9,42
Przedszkola	28	-	8,05
Szkoły podstawowe i gimnazja	44	3	30,32
Szkoły ponadgimnazjalne	37	-	36,26
Placówki opiekuńczo- wychowawcze i oświatowo-wychowawcze	18	-	9,46
Miejski Szpital Zespolony	-	1	4,32
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia Specjalistyczna w Olsztynie	-	3	1,32
Zakład Cmentarzy Komunalnych	7	-	33,72
Zakład Targowisk Miejskich	14	-	3,69
Miejski Zarząd Dróg, Mostów i Zieleni	1256	-	309,35
Pozostałe	6	47	15,96

Część gruntów, które ze względu na istniejący stan prawny i faktyczny, nie mogą być rozdysponowane w sposób trwały, zostały przekazane w dzierżawę. Gmina Olsztyn posiada 246,2952 ha gruntów oddanych w dzierżawę. Podział tych gruntów został przedstawiony w tabeli nr 4.

Tabela 4.

FUNKCJA	POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> )
Uprawy rolne	971 891
Tereny zielone	89 062
Drobne uprawy warzyw	178 216
Stawy i jeziora	275 772
Tereny handlowo usługowe	11 004
Tereny rekreacyjne i sportowe	23 156
Tereny składowe	863 724
Parkingi i drogi	12 508
Garáže	3 197
Oświata	34 422
<b>RAZEM</b>	<b>2 462 952</b>