

INFORMACJA O STANIE MIENIA KOMUNALNEGO MIASTA OLSZTYNA
z zakresu Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
za okres od 01 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r.

Powierzchnia Olsztyna wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła 8 833 ha, natomiast 4 134 ha stanowiły grunty będące własnością Gminy Olsztyn, co stanowi 46,8% powierzchni miasta. Strukturę gruntów Gminy Olsztyn prezentuje poniższa tabela:

Tabela 1.

Rodzaj użytku	Powierzchnia (ha)	Udział % w ogólnej powierzchni Olsztyna
Drogi	796	9,0
Tereny rekreacji i wypoczynku	175	2,0
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1411	15,9
Użytki rolne	728	8,2
Grunty pod wodami	52	0,6
Nieuzytki	106	1,2
Tereny budowlane	660	7,5
Zurbanizowane tereny niezabudowane	173	2,0
Tereny pozostałe w tym: tereny kolejowe, inne tereny komunikacyjne, tereny różne.	33	0,4
Razem:	4134	46,8

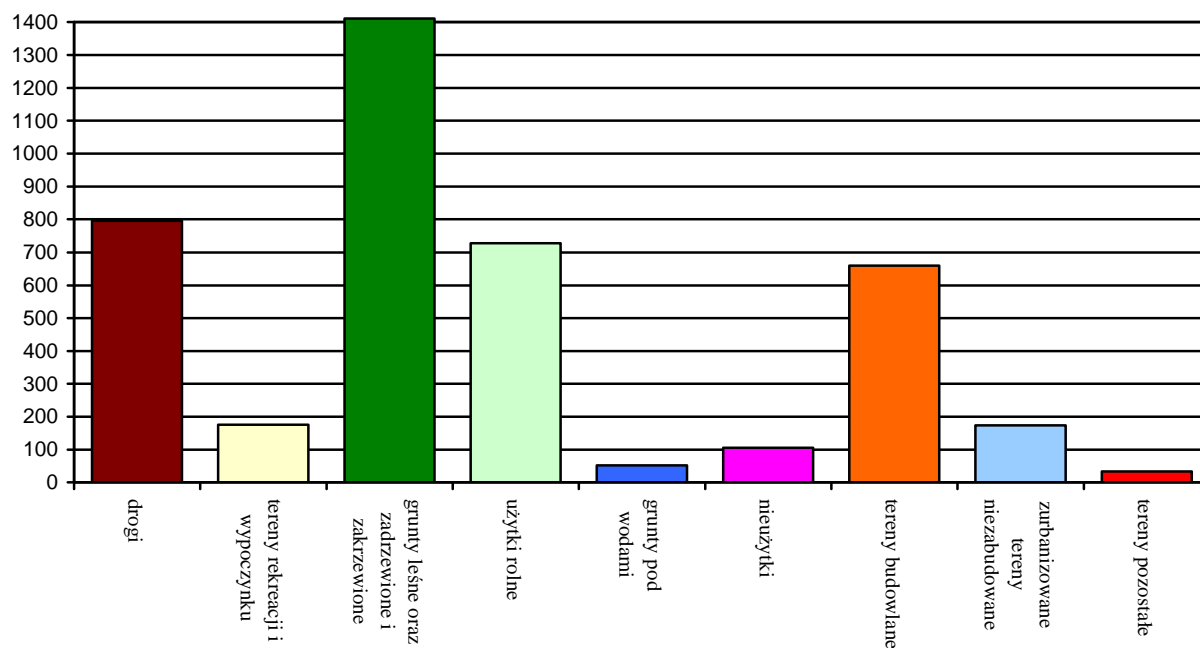
Ponadto Gmina Olsztyn była właścicielem gruntów położonych w ościennych gminach i tak:

- 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.

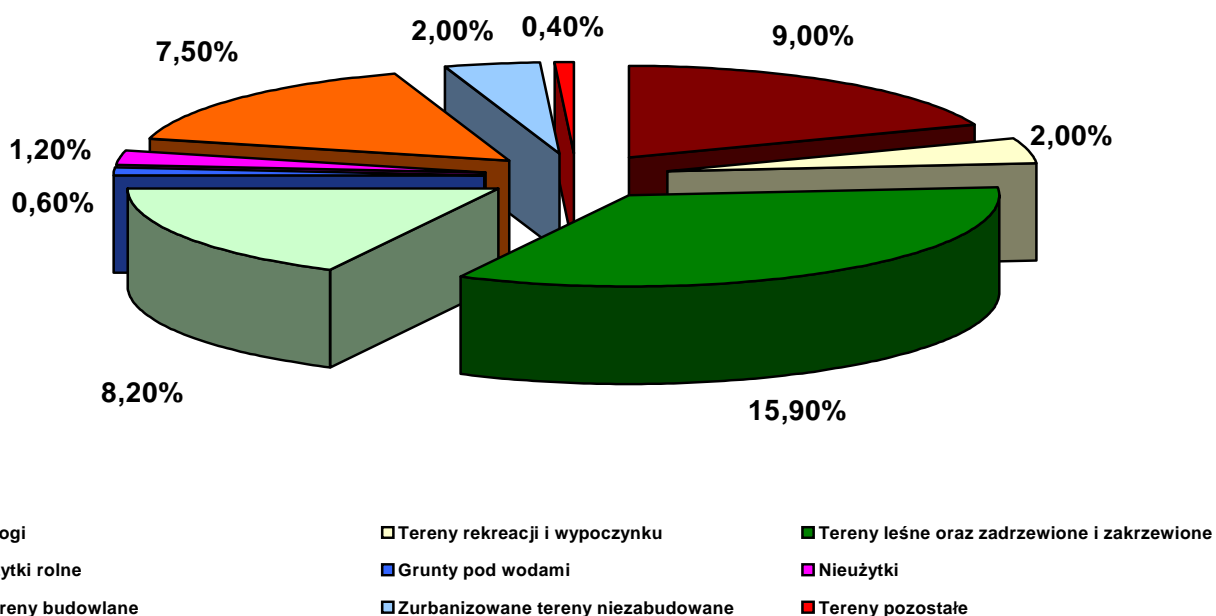
W tym czasie Gmina Olsztyn była również użytkownikiem wieczystym gruntów o pow. 6,84 ha położonych w gminie Purda oraz właścicielem budynków i budowli posadowionych na tej działce - Ośrodek Wypoczynkowy „Kłobuk” w Nowej Kaletce.

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 2011 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 2011r. zgodnie z danymi zawartymi w Tabeli 1 Gmina Olsztyn posiadała 4 134 ha gruntów. Na wyżej wymienioną powierzchnię składały się grunty w bezpośredniej dyspozycji gminy, grunty oddane osobom fizycznym i prawnym w wieczyste użytkowanie (558 ha), a także przekazane w użytkowanie (21 ha) i w zarząd (729 ha).

(Dla porównania na dzień 31 grudnia 2010r. powierzchnia gruntów oddanych osobom fizycznym i prawnym w wieczyste użytkowanie była wyższa i wynosiła 571 ha, powierzchnia gruntów przekazanych w zarząd była mniejsza i wynosiła 547 ha, natomiast przekazanych w użytkowanie była minimalnie większa i wynosiła 22 ha).

Ogółem powierzchnia gruntów Gminy Olsztyn w 2011r. minimalnie się zwiększyła w stosunku do 2010r., również zmieniła się nieco struktura tych gruntów, tj. % udział poszczególnych rodzajów użytków w ogólnej powierzchni Olsztyna.

(porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2011 do roku 2010 przedstawia tabela 2.).

Tabela 2.

Rodzaj użytku	Powierzchnia (ha)		Udział % w ogólnej powierzchni Olsztyna	
	2010r	2011r	2010r	2011r
Drogi	782	796	8,8	9,0
Tereny rekreacji i wypoczynku	189	175	2,1	2,0
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1403	1411	15,9	15,9
Użytki rolne	738	728	8,4	8,2
Grunty pod wodami	50	52	0,6	0,6
Nieuzytki	108	106	1,2	1,2
Tereny budowlane	656	660	7,4	7,5
Zurbanizowane tereny niezabudowane	180	173	2,0	2,0
Tereny pozostałe w tym: tereny kolejowe, inne tereny komunikacyjne.	32	33	0,4	0,4
Razem:	4138	4134	46,8	46,8

Analizując dane w niej zawarte, zauważyć należy wzrost w 2011r. powierzchni gruntów pod drogami oraz terenów budowlanych, przy równoczesnym zmniejszeniu się obszarów użytków rolnych oraz terenów rekreacji i wypoczynku.

Zdecydowana większość gruntów stanowiących obecnie własność gminy Olsztyn została nabyta w procesie komunalizacji. W okresie 1.01 - 31.12.2011r. do zasobów mienia komunalnego pozyskano 0,7866 ha gruntów.

(Dla porównania w 2010 roku do zasobów mienia komunalnego pozyskano 0,4253 ha gruntów).

W analizowanym okresie tj. od dnia 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. Gmina Olsztyn rozdysonowała trwale następujące nieruchomości:

1. Sprzedano 165 lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz 1 lokal mieszkalny w drodze przetargu o łącznej pow. 8 469,54 m². Łączna cena sprzedaży po uwzględnieniu bonifikaty wyniosła 4 934 288 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 2011 wyniosły 125 163 zł, natomiast z tytułu sprzedaży gruntów 93 994 zł. (porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2011 do roku 2010 przedstawia tabela 3).

Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest sukcesywnie, w miarę składania wniosków o wykup lokali. Tylko jeden lokal został nabyty na raty, pozostali 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 389 000 zł).

2. Sprzedano 19 lokali użytkowych (w tym 5 w przetargu) o łącznej pow. 946,60 m². Trzy 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 810 349 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 2011 roku wyniosły 13 778 zł, natomiast z tytułu sprzedaży gruntów 228 732 zł.

(porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2011 do roku 2010 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 wstrzymują się z ich nabyciem, 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 478 000 zł).

Tabela 3.

	Ilość		Pow. lokalu (m ²)		Łączna cena sprzedaży (w zł.)		Wpłaty z pierwszych opłat za użytk.		Wpłaty ze sprzedaży gruntu (w zł.)	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Lokale mieszkalne	176	166	8 521,57	8 469,54	4 984 746	4 934 288	67 435	125 163	121 273	93 994
Lokale użytkowe	7	19	357,70	946,60	1 247 867	810 349	4 451	13 778	120 469	228 732

3. Zawarto 26 aktów notarialnych z tytułu sprzedaży 10 984 m² gruntów (w tym 17 aktów w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania posiadanych już działek i 9 aktów w trybie przetargu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi.

Pomimo przygotowanych do sprzedaży nieruchomości i ogłoszonych przetargów w 2011 roku, wiele działek nie znalazło nabywców. W związku z brakiem zainteresowania inwestorów nabywaniem gruntów, dochody z tego tytułu były niższe niż planowano.

Z tytułu sprzedaży gruntów wpływy do budżetu miasta w analizowanym okresie wyniosły 2 955 994 zł.

(porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2011 do roku 2010 przedstawia tabela 4).

Pozostała kwota jaka wpłynęła w 2011 roku do Urzędu Miasta to spłaty rat z lat ubiegłych oraz wpłaty z tytułu sprzedaży gruntu przy sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych (około 1 333 000 zł). Ponadto do kasy wpłynęła kwota w wysokości 1 750 000 zł, tj. część wylicytowanej w drodze przetargu ceny za działkę przy ul. Leonharda (akt notarialny został zawarty w miesiącu styczniu 2012r.).

4. Zawarto w trybie bezprzetargowym 1 akt notarialny z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste gruntu na poprawę warunków zagospodarowania posiadanych już działek. W pięciu sprawach oświadczenie woli Gminy Olsztyn dotyczące oddania gruntu w użytkowanie wieczyste zostało zastąpione wyrokiem Sądu Rejonowego. Nieruchomości te wykorzystywane są na działalność handlowo-usługową. Pozostałe akty notarialne dotyczą oddania w użytkowanie wieczyste udziałów w gruncie pod budynkami przy sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Łącznie oddano w użytkowanie wieczyste 670 m² gruntów. Wpływy z tego tytułu w analizowanym okresie wyniosły 113 648 zł.

(porównanie okresów sprawozdawczych, tj. rok 2011 do roku 2010 przedstawia tabela 4).

Pozostała kwota w wys. 14 018 110 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.

Tabela 4.

	Ilość		Powierzchnia (m ²)		I opłata za użytkowanie wieczyste gruntu (zł.)		Sprzedaż gruntu (zł.)	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Działki (sprzedaż)	36	26	24 918	10 984	-	-	6 224 906	2 955 994
Działki (użytk.wieczyste)	4	6	553	670	52 487	113 648	-	-

5. Z tytułu sprzedaży innych obiektów w 2011 roku do kasy Urzędu Miasta wpłynęła kwota w wys. 1 032 000 zł. Sprzedano w trybie przetargowym budynek mieszkalno-usługowy poł. przy ul. 1-Maja 16. Ponadto wpłynęła do kasy Urzędu Miasta część raty za budynek z przeznaczeniem na działalność usługową nieuciążliwą położony przy ul. Świtycz - Widackiej 3A, który sprzedany został na raty w 2005 roku. W analizowanym okresie dochody z tego tytułu były mniejsze niż zakładano, gdyż część nieruchomości planowanych do sprzedaży w 2011r. nie zostało zbytych.

Ponadto, pomimo ogłoszenia 2 przetargów Ośrodek Wypoczynkowy Kłobuk w Nowej Kaletce również nie znalazł nabywcy.

6. Zawarto 12 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 931 492 zł (dla porównania w roku 2010 zawarto 11 aktów notarialnych i osiągnięto z tego tytułu wpływy w wys. 807 761 zł). Ogółem dochody z nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych w roku 2011r. znacznie przekroczyły założenia i wyniosły 1 990 392 zł. Pozostała kwota jaka wpłynęła do kasy Urzędu Miasta w w/w okresie to spłaty rat z lat ubiegłych (około 1 058 000 zł).

7. Wydano 84 decyzje dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności o łącznej powierzchni 53 834 m², z tego :

- 22 decyzji dot. nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi,
- 9 decyzje dot. nieruchomości będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowych,
- 13 decyzji dot. nieruchomości będących własnością wspólnot mieszkaniowych,
- 39 decyzji dot. nieruchomości zabudowanych garażami,
- 1 decyzja dot. nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowym.

Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wpływy do budżetu z decyzji wydanych w okresie od 01.01.-31.12.2011r. wyniosły 718 819 zł. (dla porównania w roku 2010 wydano 102 decyzji i osiągnięto wpływy w wys. 666 705 zł).

Pozostała kwota jaka wpłynęła z tego tytułu w 2011r. do Urzędu Miasta to spłaty rat z lat ubiegłych (około 627 000 zł).

8. W 2011 roku wydano 26 decyzji z tytułu opłat adiacenckich i renty planistycznej. Ogółem 54 decyzje uzyskało klauzulę ostateczności (były to zarówno decyzje wydane w 2011r. jak również decyzje wydane w latach ubiegłych) na łączną kwotę 571 708 zł. (dla porównania w roku 2010 wydano 149 decyzji, z czego 106 decyzji uzyskało klauzulę ostateczności na kwotę 600 257 zł).

Pozostała kwota jaka wpłynęła w 2011r. do Urzędu Miasta z tego tytułu to spłaty rat z lat ubiegłych (około 73 000 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 dość wysokim poziomie i tak w roku 2011 dochód z tytułu czynszu dzierżawnego wyniósł 3 019 661 zł. (dla porównania w 2010r. do kasy miasta z tego tytułu wpłynęło 2 899 158 zł).

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

10. W 2011 roku zostały zakończone dwa postępowania w sprawie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Na mocy wydanej decyzji do kasy miasta wpłynęła kwota w wys. 81 619 zł. (w roku 2010 zostało zakończone jedno postępowanie o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości i osiągnięto z tego tytułu wpływ w wys. 63 166 z).

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

- przekazano aportem na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. działkę nr 71-56/1 przy ul. Mrongowiusza w Olsztynie,
- wydano 82 decyzje o ustanowieniu prawa trwałego zarządu,
- wydano 7 decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu,

12. W 2011 roku Gmina Olsztyn dokonała dwóch nieodpłatnych przejęć nieruchomości. Transakcji tych dokonano między innymi w celu powiększenia gminnego zasoby nieruchomości.

Ponadto Gmina Olsztyn dokonała 4 zamian i 6 wykupów nieruchomości. Transakcje te miały na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, pozyskanie gruntów przeznaczonych pod drogi, a także powiększenie gminnego zasobu nieruchomości. W wyniku w/w transakcji Gmina Olsztyn wydała łącznie kwotę 787 350 zł.

13.1. 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 2011 do roku 2010 ilustruje tabela 5.

13.2. W poniższym zestawieniu (tabela nr 5) wykazano również nieruchomości przekazane w nieodpłatne użytkowanie Zakładom Opieki Zdrowotnej:

- Miejskiemu Szpitalowi Zespolonemu,
- Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej Przychodni Specjalistycznej.

Tabela 5.

Rodzaj jednostki	Ilość działek				Powierzchnia nieruchomości w ha	
	Trwały zarząd		Użytkowanie		2010r	2011r
	2010r	2011r	2010r	2011r		
Jednostki krzewiące kulturę	5	5	2	-	5,46	0,88
Jednostki upowszechniające sport	3	11	-	-	3,95	29,26
Przedszkola	28	30	-	-	8,03	8,53
Szkoły podstawowe i gimnazja	44	45	2	-	31,15	31,13
Szkoły ponad gimnazjalne	37	40	-	-	36,33	36,33
Placówki opiekuńczo- wychowawcze i oświatowo-wychowawcze	20	20	-	-	10,22	13,49
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia Specjalistyczna w Olsztynie	-	-	3	6	1,32	1,32
Miejski Szpital Zespolony	-	-	2	2	6,53	6,53
Zakład Cmentarzy Komunalnych	7	7	-	-	33,72	33,72
Zakład Targowisk Miejskich	14	14	-	-	3,69	3,69
Miejski Zarząd Dróg i Mostów	1489	2119	-	-	417,51	579,28
Pozostałe	6	10	36	30	10,63	11,58

Analizując dane z tabeli, zauważyć należy wzrost w 2011r. powierzchni gruntów przekazanych w trwały zarząd, w szczególności na rzecz Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów, jednostek zajmujących się upowszechnianiem sportu, placówek opiekuńczo-wychowawczych i oświatowo-wychowawczych oraz pozostałych jednostek.

14. 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 2011 r. posiadała 239,6079 ha gruntów oddanych w dzierżawę.

W okresie I-XII 2011r. Gmina przekazała w dzierżawę 11358 m² gruntów. W podziale ze względu na przeznaczenie gruntów takich jak „Drobne uprawy warzyw”, „Tereny handlowo-usługowe”, „Tereny rekreacyjne i sportowe”, „Parkingi i drogi”, „Oświata” oraz „Garaże” nastąpiło zmniejszenie powierzchni, natomiast w przeznaczeniu „Uprawy rolne”, „Tereny zielone” i „Tereny składowe”, nastąpiło zwiększenie powierzchni.

Podział tych gruntów został przedstawiony w tabeli nr 6.

Tabela 6.

PRZEZNACZENIE	POWIERZCHNIA (m ²)
Uprawy rolne	895 091
Tereny zielone	100 272
Drobne uprawy warzyw	174 483
Stawy i jeziora	275 772
Tereny handlowo usługowe	10 097
Tereny rekreacyjne i sportowe	21 066
Tereny składowe	873 467
Parkingi i drogi	13 089
Garáže	3 129
Oświata	29 613
RAZEM	2 396 079