

INFORMACJA O STANIE MIENIA MIASTA LESZNA NA DZIEŃ 30.09.2006 r.

INFORMACJA O STANIE MIENIA MIASTA LESZNA NA DZIEŃ 30.09.2006 R.

1. Dane dotyczące przysługującego miastu prawa własności.

Mienie miasta Leszna stanowi mienie gminne, które utworzone zostało z dniem 27 maja 1990 roku na podstawie Ustawy – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U Nr 32 z 1990 r. ze zmianami), oraz mienie powiatowe, które powstało w dniu 1 stycznia 1999 roku na podstawie Ustawy z dnia 13 października 1998 roku – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U Nr 133 poz. 872 ze zmianami).

Baza danych w zakresie mienia miasta utworzona w systemie komputerowym w roku 1996 zawiera wszystkie nieruchomości miasta o uregulowanym stanie prawnym, na które pozyskano decyzję stwierdzającą nabycie przez miasto prawa własności oraz prawomocne orzeczenia lub umowy cywilno – prawne.

Baza mienia miasta uwzględnia zmiany ilościowo – wartościowe zachodzące w mieniu od momentu jego nabycia aż do momentu sprzedaży lub zwrotu nieruchomości.

Stan mienia (grunty) miasta Leszna na dzień 30.09.2006 r. w porównaniu do dnia 30.09.2005 r. wynikający z decyzji komunalizacyjnych stwierdzających nabycie mienia przez miasto Leszno oraz innych dokumentów potwierdzających nabycie własności, z uwzględnieniem dokonanych sprzedaży przez miasto, przekształceń prawa wieczystego użytkowania w prawo własności, darowizn, aportu, zwrotu nieruchomości ujętych w bazie mienia, przedstawia się następująco:

Zmiany ilościowo – wartościowe w stanie mienia komunalnego (grunty) w okresie od 30.09.2005 r. do 30.09.2006 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość w ha	Wartość w zł
1.	<u>Stan mienia na dzień 30.09.2005 roku</u>	<u>1.102.56.72</u>	<u>124.325.857,88</u>
	<u>OGÓŁEM</u>		
	Przyrost mienia ogółem w okresie od 30.09.2005r. do 30.09.2006r. w tym:	13.38.67	3.628.501,26
	a) gminnego:		
	- w wyniku komunalizacji	8.48.54	1.082.040,60
	- w drodze umowy cywilno – prawnej	1.97.77	732.559,66
	- z mocy prawa w trybie art. 73	0.07.07	10.860,00
	- z mocy prawa w trybie art. 98	-----	-----
	b) powiatowego:		
	- w drodze nabycia z mocy prawa art. 73	1.86.62	1.564.718,00
	- w drodze nabycia z mocy prawa art. 98	-----	-----
	- w wyniku komunalizacji	0.98.67	238.323,00
2.	<u>Ubytek mienia w okresie od 30.09.2005 r. do 30.09.2006 r.</u>	<u>22.82.91</u>	<u>6.222.383,52</u>
	- sprzedaż:		
	- gmina	11.86.31	3.784.719,18
	- powiat	2.10.81	1.123.563,97
	- przekształcenia prawa wieczystego użytkowania	2.94.63	730.029,15
	- sprzedaż prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego.	5.91.16	584.071,22
	<u>Stan mienia OGÓŁEM na dzień 30.09.2006 r.</u>	<u>1.093.12.48</u>	<u>121.731.975,62</u>

Zmiany ilościowe i wartościowe gruntów stanowiących własność miasta w okresie od 30.09.2005 r. do 30.09.2006 r. spowodowane zostały:

a) nabyciem

- w drodze komunalizacji z mocy prawa gruntu o pow. 9.47.21 ha na rzecz gminy i powiatu
- z mocy prawa w trybie art. 73 ustawy przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną gruntu o pow. 1.93.69 ha położone w drogach gminnych i powiatowych (ul. Hubala, Pl. Kościuszki, Krasińskiego, Zacisze),
- w drodze umów cywilno - prawnych gruntów o pow. 1.97.77 ha położonych w drogach publicznych oraz pod realizację zadań własnych miasta:
 - - o pow. 0.40.36 ha w drodze darowizny (ul. Św. Huberta, Św. Maksymiliana, Raławicka, Rzepakowa, Żniwna, Siewna),
 - - o pow. 0.78.99 ha w ramach kupna – sprzedaży w ulicach Austriacka, Andersena, Świętchowska, Makuszyńskiego, Chopina, Estkowskiego, Św. Maksymiliana, Budowlanych, Mielżyńskich,
 - - o pow. 0.78.42 ha w drodze zrzeczenia się przez Wojskową Agencję Mieszkaniową (przy ulicy Grunwaldzkiej),

b) sprzedażą mienia komunalnego o łącznej powierzchni 13.97.12 ha przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, wielorodzinne, usługi i przemysł.

W okresie sprawozdawczym sprzedano m.in.

- 53 działki budowlane przy ulicy Irlandzkiej, Zbyszka z Bogdańca, Henrykowskiej, Leśnej, Estkowskiego, Cypryjskiej, Rejtana, Dębowej, Źródlanej, rejon ulicy Estkowskiego,
- 5 nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej - ul. Gronowska, Jana Pawła II, Obrońców Lwowa,
- 9 nieruchomości pod przemysł i usługi przy ulicy Grotgера, Wolińskiej, Sobieskiego, Spółdzielczej,
- 2 działki pod handel i usługi przy ulicy Modrzewiowej i Zwycięstwa.

c) przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w prawo własności o łącznej powierzchni 2.94.63 ha w wyniku wydania 78 decyzji przekształcających prawo wieczystego użytkowania w prawo własności, przysługującego osobom fizycznym wykorzystującym nieruchomości na cele mieszkaniowe, garażowe

d) sprzedaż prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych na teren o pow. 5.91.16 ha. Sprzedaż dotyczyła przede wszystkim gruntów będących w wieczystym użytkowaniu spółdzielni mieszkaniowych (Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZETKA”, Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMUS”) oraz na rzecz osób fizycznych – wieczystych użytkowników zabudowanych działek budowlanych.

Sprzedaż nastąpiła za cenę uwzględniającą bonifikatę w wysokości 80%, na której udzielenie Rada Miejska Leszna wyraziła zgodę, poprzez podjęcie stosownych uchwał w tym zakresie.

Strukturę mienia komunalnego stanowiącego grunty miasta Leszna z uwzględnieniem form ich użytkowania przedstawia tabela nr 1

2. Dane dotyczące innych niż własność praw majątkowych

a) W okresie sprawozdawczym miasto zmienił się stan posiadania przez miasto praw majątkowych w ograniczonych prawach rzeczowych poprzez:

- ustanowienie na rzecz miasta jako właściciela służebności nieruchomości położonej przy ul. Narutowicza, 29 i Narutowicza nr 27 prawa przejazdu i przejścia przez działkę nr 48/1 arkusz mapy 8

- ustanowienie na rzecz miasta właściciela dz. nr 438/1 ark.m. 40 (zabudowanej kominem) prawa przejścia i przejazdu przez działkę 438 ark.m. 40
 - przejęcie prawa służebności przejazdu i przejścia do drogi publicznej przez dz. nr 36/6 ark.m. 45 przez nowego właściciela nieruchomości stanowiącej dz. 36/10 ark.m. 45, w wyniku jej sprzedaży przez miasto aktem notarialnym Rep. 7135/2006 z dnia 21.09.2006 r.
Wykaz ograniczonych praw majątkowych przysługujących miastu zawiera tabela nr 8.
- b) wartość praw majątkowych zabezpieczonych hipotekami wzrosła w stosunku do stanu na dzień 30.09.2005r. o 2,3%. Hipoteki zabezpieczają ratalną należność z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności i sprzedaży mienia z rozłożeniem na raty oraz rozłożenia należności z tytułu opłaty adiacenckiej. Znaczny wzrost wartości zabezpieczonych hipotekami z tytułu sprzedaży z rozłożeniem na raty spowodowany był sprzedażą nieruchomości przy ul. Spółdzielczej (była noclegownia), gdzie cena sprzedaży płatna była w ratach i została zabezpieczona hipoteką. (tabela nr 4)
- c) wartość praw majątkowych stanowiących udziały miasta w spółkach z o.o. wzrosła w stosunku do stanu na dzień 30.09.2005 o 1,94% w wyniku:
- przyjęcia w drodze darowizny na rzecz miasta od Spółki „Kupiec Regionalny” Sp. z o.o. udziału w MPWiK Sp. z o.o. o wartości 1.342.176,- zł.
 - przystąpienia do Funduszu Poręczeń Kredytowych w Gostyniu. Przedmiotem działania Funduszu jest udzielanie poręczeń kredytowych mikro, małym i średnim przedsiębiorcom mających siedzibę lub prowadzących działalność m.in. w Lesznie,
 - posiadanie przez miasto 50% udziałów w kapitale zakładowym centrum Innowacji i Transferu Technologii. Spółka prowadzi działalność doradczą promocyjną i edukacyjną w zakresie innowacji i transferu technologii. Stanowi pomost pomiędzy małymi i średnimi przedsiębiorcami Leszna i regionu leszczyńskiego, a sektorem badawczo – rozwojowym.
Udział wartościowy miasta w majątku spółek ukazuje (tabela nr 5)
- d) miasto Leszno nie posiada akcji
- e) wykaz nieruchomości, które na podstawie umów najmu, dzierżawy są w posiadaniu miasta Leszna i Miejskiego Zakładu Oczyszczania Sp. z o.o. zawiera tabela nr 6.
Nieruchomości będące przedmiotem posiadania na podstawie umów dzierżawy, użyczenia nie zwiększają majątku miasta.
Nieruchomość opisana w poz. 2 stanowi własność miasta Leszna. Została nabyta nieodpłatnie w drodze umowy z Agencją Nieruchomości Rolnych.
Nieruchomości opisane w poz. 1 i 9-11 wykorzystywane są pod składowiska odpadów i na podstawie umowy dzierżawy oraz umów użyczenia znajdują się w posiadaniu Miejskiego Zakładu Oczyszczania Sp. z o.o.
Nieruchomości opisane w poz. od 3 do 6 znajdują się w posiadaniu Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych. W przypadku nieruchomości przy ul. Klonowicza 7 i ul. Ofiar Katynia w trakcie realizacji nabycia w drodze zasiedzenia. Nieruchomości opisane w poz. 3 - 4 stanowią nieruchomości prywatne i są w „przymusowym zarządzie” Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych. Nie są spełnione przesłanki do zasiedzenia.
Nieruchomość opisana w poz. 7 zajmowana jest m.in. przez III Liceum Ogólnokształcące, stanowi własność m. Leszna na prawach powiatu na podstawie decyzji komunalizacyjnej wydanej przez Wojewodę Wielkopolskiego.
Na powierzchnię 30,2 ha gruntów sporządzano 40 kart inwentaryzacyjnych w celu przejęcia pozostałych gruntów położonych w drogach powiatowych na własność miasta. Wartość majątku przejmowanych gruntów wynosi 5,9 mln zł.
Nieruchomość w poz. 12 zajmowana jest przez Jednostkę Realizującą Projekt „Gospodarka Odpadami i Osadami Ściekowymi w Lesznie” na podstawie umowy najmu zawartej z delegaturą Urzędu Wielkopolskiego w Poznaniu.
Nieruchomości wykazane w poz. 13 - 16 znajdują się we władaniu Miejskiej Biblioteki Publicznej w Lesznie na podstawie umów najmu i użyczenia.

Wykorzystywane są pod potrzeby filii Biblioteki.

f) w okresie sprawozdawczym miasto nabyło prawo wieczystego użytkowania gruntów położonych w rej. ul. Estkowskiego o pow. 704m² na cele publiczne – drogi oraz udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntu związane z przejętymi nieodpłatnie od PKP nieruchomościami lokalowymi. Przejęcie lokali nastąpiło w trybie ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”.

Nieruchomość opisana w poz. 2 w części została nabyta nieodpłatnie na własność miasta decyzją Wojewody Wielkopolskiego natomiast nieruchomość opisana w poz. 3 w całości, pod potrzeby dróg publicznych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego.

Łączna powierzchnia gruntów w stosunku, do których miastu przysługuje prawo wieczystego użytkowania wynosi 6319,28m² (tabela nr 9).

3. Zmiany w stanie mienia komunalnego

Stan ilościowy i wartościowy majątku miasta Leszna został przedstawiony w tabelach nr 2 i 3.

Zawierają one zestawienie wartości środków trwałych i gruntów należących do majątku komunalnych osób prawnych tj. Miejskiego Ośrodka Kultury i Miejskiej Biblioteki Publicznej oraz mienie komunalne znajdujące się w bezpośrednim zarządzie gminy, na które składa się majątek ujęty w ewidencji Urzędu Miasta Leszna oraz majątek zarządzany przez gminne zakłady budżetowe i jednostki budżetowe. Wartość majątku ujęto w wartości brutto i netto z zastosowaniem klasyfikacji aktywów przyjętej w bilansie jednostek.

Zestawienie zawiera również udział miasta w spółkach z o.o. jak również należności długoterminowe (tabela nr 4 i 5)

Tabela nr 10 zawiera wykaz nieruchomości gdzie miasto jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale.

Najczęściej współwłasność powstaje w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych jako wyodrębnionych nieruchomości lokalowych. Udział w tych nieruchomościach będzie z czasem wykazywał tendencję malejącą.

Związane jest to ze sprzedażą mieszkań wraz z udziałem we własności gruntu.

Wartość udziałów ujęta jest w aktywach środków trwałych wykazywanych przez Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie.

W okresie porównawczym odnotowano:

- wzrost liczby ludności w stosunku do 2005 r. spowodowany przyrostem naturalnym,
- wzrost ilości budynków w zarządzanych przez Miejski Zakład Budynków Komunalnych w wyniku przejęcia po Państwowej Szkole Muzycznej budynku przy ul. Raclawickiej,
- spadek ilości mieszkań komunalnych o 27 szt. spowodowany był sprzedażą mieszkań na rzecz najemców, zmianą wielkości mieszkań ich przebudową oraz zwiększeniem liczby mieszkań o wielkość 25 w wyniku przejęcia lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. D. Muśnickiego 5-7; Grunwaldzkiej 47-53; Frankiewicza 1-3; Zacisze 20-21; Karasia 22-24, Berwińskich 7-11; Wyszyńskiego 44, Wojska Polskiego 1-3
- wzrost długości sieci wodociągowej o 4,5 km oraz sieci kanalizacji sanitarnej o 16,3 km stanowiącej własność Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji – Sp. z o.o. spowodowany przejęciem w drodze aportu sieci zrealizowanych przez miasto oraz zrealizowanych z własnych środków Spółki w rej. ul. Holenderskiej.
- wzrost sieci wodociągowej o 2,4 km stanowiącej własność miasta spowodowany jest pobudowaniem nowych przyłączy w rejonie ul. Żytniej, Zbożowej, Chopina, Św. Alberta, Słonecznikowej, Łubinowej, Żniwnej, Krzyckiego, Dekana, Dunikowskiego, rejon cmentarza komunalnego, osiedla Gronowo.

- wzrost sieci sanitarnej o 4,55 km stanowiący własność miasta spowodowany zrealizowaniem w ramach inwestycji przez miasto sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Chopina, Słonecznikowej, Św. Alberta, Łubinowej, Krzyckiego, Żytniej, Holenderskiej, Dunikowskiego, Łużyckiej, Wyczółkowskiego, Fałata, osiedla Gronowo.
- wzrost sieci ciepłowniczej o 0,2 km stanowiący własność Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej – SP. z o.o. nastąpiła w wyniku podłączenia do sieci budynku komunalnego przy ul. Niepodległości oraz Zespołu Szkół Rolniczych przy ul. 1 Maja,
- odnotowano dalszy spadek uczniów w szkołach podstawowych i gimnazjalnych,
- wzrost powierzchni terenów zielonych zarządzanych przez Miejski Zakład Zieleni w Lesznie o 0,6 ha przekazanie w trwałe zarząd ul. Grunwaldzka. Włodarczaka, Opalińskich,
- powierzchnia lasów według Planu Urządzania Lasów wynosi 52,6 ha. Wystąpił spadek w wyniku wyłączenia z produkcji leśnej terenu ul. Miernicza, natomiast doszedł teren ul. Osiecka 1,16 ha
- wzrost powierzchni gruntów będących w zarządzie komunalnych jednostek organizacyjnych w wyniku regulacji prawnych w drogach gminnych i oddawaniem w trwałe zarząd gruntów położonych w nowotworzonych drogach publicznych oraz nabywanych z mocy prawa w trybie art. 73 ustawy przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną,
- spadek powierzchni gruntów będących w wieczystym użytkowaniu w związku z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w prawo własności oraz sprzedaży na rzecz wieczystych użytkowników.
Proces ten będzie się w latach przyszłych nasilał w związku z zwiększonym zainteresowaniem wieczystych użytkowników na nabycie prawa własności gruntów będących w ich wieczystym użytkowaniu,
- spadek powierzchni gruntów będących w zasobie miasta w związku ze sprzedażą terenów pod budownictwo mieszkaniowe, przemysł i usługi.

4. Dochody uzyskiwane z tytułu wykonywania prawa własności i innych praw majątkowych

W okresie od 30.09.2005 r. do 30.09.2006 r. miasto Leszno uzyskało dochody z mienia komunalnego w kwocie 11.524.837,- (w okresie poprzednim 11.159.614,-).

Największy udział w pozyskanych dochodach mają wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz użytkowania wieczystego nieruchomości (51,42% udziału – w okresie poprzednim 18,7%), wpływy z dzierżawy gruntów najmu lokali (39,31% udziału - poprzednio 40,6%).

Ponadto dochody pozyskiwane są z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania i użytkowania gruntu oraz trwałe zarząd (7,02% udziału – w okresie poprzednim 6,8%).

Najmniejszy udział dochodów stanowią wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługujące osobom fizycznym w prawo własności (1,11% udziału – w okresie poprzednim 1,2%).

Można zauważyć większe zainteresowanie przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W okresie sprawozdawczym wydano 78 decyzji przekształcających prawo wieczystego użytkowania w prawo własności. Wzrost zainteresowania związany jest z wejściem w życie nowej ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz z udzielaniem przez Radę Miejską Leszna 80% bonifikaty w opłacie za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności poszczególnym użytkownikom wieczystym. Bonifikata dotyczy nieruchomości przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. Obecnie przygotowywane są sukcesywnie decyzje przekształcające.

5. Pozostałe informacje o zdarzeniach mających wpływ na stan mienia komunalnego

Na stan ilościowy i wartościowy mienia komunalnego oraz zmianę jego struktury mają wpływ uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie miasta po 31.12.2003 r. obowiązuje 46 planów miejscowych zagospodarowania terenu, które obejmują 50% terenów znajdujących się w zasobie, a przeznaczonych docelowo do sprzedaży.

Dzięki uchwaleniu powyższych planów zostały uruchomione pod zainwestowanie kolejne grunty miasta o pow. 38 ha położone w rejonie ul. Grzybowej - Osieckiej.

W roku 2005 przygotowano teren do sprzedaży poprzez wydzielenie geodezyjne 120 działek oraz dróg publicznych. Pierwsze działki budowlane zostały sprzedane w 2005 r., sprzedaż była kontynuowana w roku bieżącym i będzie w latach następnych. W trakcie realizacji infrastruktura komunalna. W wyniku wykazania ich do sprzedaży wzrosną dochody ze sprzedaży mienia komunalnego, jednocześnie zmniejszy się powierzchnia terenów znajdujących się w zasobie miasta.

Podjęte są działania w celu przejmowania wyłączonych z ruchu linii kolejowych umożliwiającymi poprowadzenie nowego układu komunikacyjnego i infrastruktury komunalnej w rej. os. Gronowo, a tym samym stwarzających możliwości do zurbanizowania tego terenu miasta.

Podjęto działania w celu przygotowania projektu planu zagospodarowania terenu w rej. ul. Łanowej o pow. ca 10 ha, w rej. ul. Dożynkowej o pow. ca 200 ha oraz rej. ul. Mierniczej o pow. 50 ha.

W ramach bieżącego gospodarowania mieniem komunalnym podjęto działania w celu uaktualnienia wartości nieruchomości oddanych w wieczyste użytkowanie, co spowoduje wzrost wartości mienia komunalnego i dochodów w pozycji opłaty za prawo wieczystego użytkowania.

Podjęta przez Radę Miejską Leszno uchwała o bonifikacie w wysokości 80% w opłacie za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności oraz wyrażenia zgody przez Radę w udzielaniu bonifikat w wysokości 80% w cenie sprzedaży gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe na rzecz ich wieczystych użytkowników (w tym spółdzielni mieszkaniowych), spowoduje dalszy spadek ilości mienia komunalnego będącego w wieczystym użytkowaniu oraz dochodów z opłat za prawo wieczystego użytkowania.

Przewiduje się, iż w przyszłych okresach sprawozdawczych nastąpi wzrost ilościowy i wartościowy mienia komunalnego, spowodowany przejmowaniem z mocy ustawy reformującej administrację publiczną nieruchomości prywatnych położonych w drogach publicznych.

Szacuje się, iż powierzchnia gruntów stanowiących własność prywatną w dniu 31.12.1998 r. i położonych w drogach publicznych wynosi ok. 5 ha.

Zmiana właściciela następuje poprzez wydanie decyzji administracyjnej przez Wojewodę, stwierdzającej nabycie własności przez gminę. Pierwsze decyzje zostały wydane w 2002 r.

Na dzień 30.09.2006 r. w tym trybie pozyskano 34702m².

Termin składania wniosków o odszkodowanie minął 31.12. 2005 r.

Leszno, listopad 2006 rok.