

Nasz znak: TG.3034.2.2023.8

Data: 23.02.2024r.

Zgodnie z pismem nr ME-I.3035.2.2024.2 z dnia 29.01.2024 roku, Wydział Gospodarki Nieruchomościami przekazuje informacje o przebiegu wykonania dochodów i poniesionych wydatków budżetowych za 2023 rok.

## I. WYDATKI

### Zadanie 1. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości

		Plan (w zł)	Wykonanie	%	
1.1	Obrót nieruchomościami (wyceny nieruchomości, koszty notarialne, pozostałe usługi)	100.600	97.765,12	97,18	700 – 70005 § 4300
	Ogłoszenia prasowe	12.000	7.699,20	64,16	700 – 70005 § 4300
	Koszty sądowe	16.000	10.150,60	63,44	700 – 70005 § 4610
	Usługi geodezyjne	125.000	91.253,20	73,00	710 – 71012 § 4300 710 – 71012 § 4520
1.2	Odszkodowania za działki przejęte pod drogi gminne oraz pozostałe odszkodowania	156.400	156.400,00	100,00	700 – 70005 § 4590 <del>700 – 70005 § 4600</del>
1.3	Opłaty z tyt. użytkowania wiecz.	10.000	8.951,26	89,51	700 – 70005 § 4520
1.4	Splata zobowiązań	100.000	5.879,11	5,88	758 – 75814 § 4430
1.5	Inne zadania	232.000	221.917,63	95,65	700 – 70021 § 4400 - 30.000 700 – 70005 § 4300 - 202.000
		<b>752.000</b>	<b>600.016,12</b>	<b>79,79</b>	<b>VAT odliczony: - 211,66 zł</b>

#### 1.1

- Obrót nieruchomościami, w tym:

> wyceny nieruchomości w związku: ze sprzedażą lokali komunalnych i nieruchomości gruntowych, udostępnieniem nieruchomości na podstawie innych czynności, aktualizacją wartości mienia, nabywaniem nieruchomości, realizacją roszczeń i inne oraz umowy na pozostałe usługi związane z obrotem nieruchomościami.

Wydatki stanowią koszty realizacji 35 umów na wyceny nieruchomości, na łączną kwotę 77.233,17 zł brutto, w tym: wyceny lokali mieszkalnych kwotę 18.702,87 zł brutto, wyceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży – 28.990,60 zł oraz pozostałe wyceny i umowy - 29.539,70 zł, obejmujące wydatki w sprawach: aktualizacji wartości mienia, zamiany oraz nabyć nieruchomości, ustalenia wysokości czynszów najmu nieruchomości, ustalenie odszkodowania za zniszczenia zasiewów zboża na skutek prowadzonych badań geotechnicznych oraz wykonanie analizy określającej szacunkowy wzrost cen wartości nieruchomości. Ponadto, wydatkowano kwotę 3.822,00 zł brutto na wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej części budynków w celu sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych (3 umowy).

> opłaty notarialne – w 2023 roku poniesiono koszty w wysokości 16.709,95 zł brutto z tyt.: rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 3, ustanowienia dwóch służebności gruntowych, ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, sporządzenia protokołu z zebrania wspólnoty mieszkaniowej, zmiany udziałów w nieruchomości dla 2 wspólnot mieszkaniowych oraz sporządzenia aneksu do aktu dot. zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

*Kwota wydatków brutto dla klasyfikacji 700 – 70005 § 4300 została w systemie PLANB pomniejszona o podatek VAT odliczonego przez Wydział Finansowy w wysokości 211,66 zł.*

- Ogłoszenia prasowe.

Wydatki obejmują koszty ogłoszeń prasowych na kwotę 7.699,20 zł brutto – w tym informacje o wywieszeniu w Urzędzie Miejskim wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, oddania w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę i użyczenie. W omawianym okresie opublikowano 36 ogłoszeń. Przy ustalaniu planu na 2023 rok, założono wzrost cen publikacji ogłoszeń, które to ceny jednak pozostały na niezmiennym poziomie.

- Koszty sądowe obejmujące m.in. opłaty sądowe za wnioski i odpisy z KW (4.550,60 zł) oraz opłaty sądowe pobierane przez kancelarie notarialne, a wynikające z zawartych aktów notarialnych (5.600,00 zł).

Wydatki poniesione w 2023 roku dotyczą opłat sądowych ponoszonych w V Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Stargardzie i są to koszty m.in.: ujawnienia podziałów geodezyjnych nieruchomości, założenia nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości, zmian wynikających z decyzji ZRiD oraz o trwałym zarządzie, zmiany kategorii drogi, zmiany nazwy ulicy oraz koszty wydania 5 odpisów z ksiąg wieczystych nieruchomości.

- Usługi geodezyjne i dokumentacja geodezyjna, w tym:

**77.403,90 zł** – wydatki obejmują koszty robót geodezyjnych koniecznych do przygotowania dokumentacji geodezyjno-prawnej do sprzedaży mienia komunalnego, nabycia nieruchomości do gminnego zasobu, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz innych zadań realizowanych przez Wydział.

W 2023 roku zawarto 15 umów na wykonanie prac geodezyjnych związanych z podziałami nieruchomości - zrealizowano 14. Wykonanie prac dla jednej z zawartych umów na kwotę 12.890 zł brutto związanej z podziałem działek miejskich zostało wstrzymane do czasu dokonania podziału na działce prywatnej, która następnie zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego utworzy samodzielne działki budowane, jedynie w przypadku wspólnego zagospodarowania terenu wraz z działkami miejskimi (realizacja umowy 2024 rok – wydatek niewygasający).

**13.849,30 zł** - koszty stanowią opłaty za materiały z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego i ewidencji gruntów prowadzonego przez Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Stargardzie (złożono 134 wnioski o wydanie wypisów, wrysów oraz map). Zakupione dokumenty wykorzystywane są przy sprzedaży mienia komunalnego, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz innych zadaniach realizowanych przez Wydział.

## **1.2 Odszkodowania za działki przejęte z mocy prawa pod drogi gminne w związku z podziałami geodezyjnymi nieruchomości oraz pozostałe odszkodowania**

Kwota wydatków przeznaczona jest na wypłatę odszkodowań za działki drogowe, które z mocy prawa lub z innych tyt. przeszły na własność Gminy - Miasta Stargard. Odszkodowania realizowane są w oparciu o złożone przez właścicieli nieruchomości wnioski.

Z tego tytułu, w 2023 roku wypłacono jedno odszkodowanie w wysokości 150.000,00 zł brutto na rzecz osób fizycznych – współwłaścicieli działek nr: 14/1, 14/2 oraz 14/10 o łącznej pow. 1.757 m<sup>2</sup>, położonych w obrębie 1 miasta, które zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przeszły na własność Gminy – Miasta Stargard.

Ponadto, kwota 6.400,00 zł – stanowi odszkodowanie wypłacone dzierżawcy nieruchomości za szkody w uprawie zboża powstałe na skutek realizowanych prac geotechnicznych, w związku z przeznaczeniem nieruchomości do zbycia na cele inwestycyjne.

### **1.3 Opłaty z tyt. użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa oraz opłata przekształceniowa**

Kwota wydatku stanowi opłaty roczne za 2023r. z tyt.:

- 8.195,61 zł - użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa w wysokości. Miasto, na dzień wnoszenia ww. opłat było użytkownikiem wieczystym 12 działek stanowiących własność Skarbu Państwa,
- 755,65 zł - opłata przekształceniowa. Gmina – Miasto Stargard posiadała prawo użytkowania wieczystego 6 działek, które z dniem 1 stycznia 2019r. przekształciło się w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

### **1.4 Spłata zobowiązań Gminy nabytych w wyniku postępowań spadkowych**

Zaplanowana kwota zabezpieczała spłatę zobowiązań Gminy – Miasta Stargard z tyt. nabytych w wyniku postępowań spadkowych. Gmina ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy jest właściwa do dziedziczenia po spadkodawcy, gdy brakuje małżonków, innych krewnych powołanych do dziedziczenia z ustawy, nie ma testamentu lub gdy spadkobiercy spadek odrzuca. Gmina jako spadkobierca ustawowy nie może odrzucić spadku, nie składa również oświadczenia o jego przyjęciu, a spadek uważa się za przyjęty z dobrodziejstwem inwentarza tzn. spadkobierca odpowiada do wysokości stanu czynnego za stan bierny (zobowiązania). W 2023 roku Gmina – Miasto Stargard zobowiązana była do spłaty zobowiązań z tyt. 7 postępowań spadkowych:

- **spadek po Mieczysławie Lichacz** - zgodnie z protokołem spisu inwentarza, brak jest nieruchomości wchodzących w skład masy spadkowej. Spadek stanowią tylko pojazdy mechaniczne. Zgodnie z protokołem, Gmina odpowiada do kwoty wynikającej z protokołu tj. 1.001,00 zł. (w roku 2021 spłacono została kwota w wysokości 896,19 zł), natomiast stan bierny (zobowiązania) wynosi 421.618,43 zł – w roku 2023 nie było żadnych spłat na rzecz wierzycieli,

- **spadek po Elżbiecie Frątczak** - Gmina - Miasto Stargard Postanowieniem Sądu Rejonowego w Stargardzie I Wydział Cywilny sygn. akt I Ns 283/18 z dnia 28.05.2021 nabyła spadek z dobrodziejstwem inwentarza, w skład którego wchodzi lokal mieszkalny przy ul. Bolesława Chrobrego 15/1 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). Zmarła była dłużnikiem Spółdzielni Mieszkaniowej w Stargardzie – które to zaległości spłacane są przez STBS Sp. z o.o.. Zgodnie z protokołem, stan czynny majątku wynosi 119.162,15 zł, natomiast stan bierny (zobowiązania) - 71.442,18 zł. W 2022r. spłacono część długu spadkowego na kwotę 14.615,52 zł na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Stargardzie, a w maju 2023r. zrealizowany został nakaz zapłaty na rzecz PHU Nobiles 2 s.c. w kwocie 5.879,11 zł.

- **spadek po Michale Jankiewicz** – Postanowieniem Sądu Rejonowego w Stargardzie I Wydział Cywilny sygn. Akt I Ns 124/17 z dnia 13.04.2021r. Gmina - Miasto Stargard nabyła spadek z dobrodziejstwem inwentarza m.in. lokal mieszkalny ul. Oświaty 9/1 (udz. ½). Zgodnie z protokołem, Gmina odpowiada do kwoty wynikającej z protokołu tj. 80.042,00 zł, natomiast stan bierny (zobowiązania) - 199.910,64 zł – w roku 2023 nie było spłat na rzecz wierzycieli,

- **spadek po Mariannie Woźniak** – Postanowieniem Sądu Rejonowego w Stargardzie I Wydział Cywilny sygn. I Ns 177/21 z dnia 17 maja 2022r., Gmina - Miasto Stargard nabyła spadek z dobrodziejstwem inwentarza, w tym lokal mieszkalny przy Al. Żołnierza 27/5. Zgodnie z otrzymanym protokołem spisu inwentarza z dnia 03.04.2023r.- widnieje wierzytelność na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie 5.387,24 zł,

- **spadek po Krzysztofie Piotrowskim** - Postanowieniem Sądu Rejonowego w Stargardzie Wydział I Cywilny sygn. akt I Ns 1/20 z dnia 27 stycznia 2023r. Gmina - Miasto nabyła spadek z dobrodziejstwem inwentarza, w tym lokal mieszkalny przy ul. os. Chopina 46B/2 (w udziale ½) oraz 2 pojazdy mechaniczne. Zgodnie z otrzymanym protokołem spisu inwentarza z dnia 28.11.2023r. widnieje wierzytelność na rzecz Alior Bank SA w kwocie 122.278,10 zł,

- **spadek po Krystynie Szteli** - Postanowieniem Sądu Rejonowego w Stargardzie Wydział I Cywilny sygn. akt. I Ns 211/20 z dnia 10 sierpnia 2022r. Gmina -Miasto nabyła spadek z dobrodziejstwem inwentarza, w tym lokal mieszkalny przy ul. Szczecińska 28B/11 (udział ¾). Biuro prawne wystąpiło do komornika o sporządzenie protokołu spisu inwentarza,

- **spadek po Andrzeju Parzóch** - Postanowieniem Sądu Rejonowego w Stargardzie Wydział I Cywilny sygn. akt. I Ns 163/21 z dnia 19 października 2023r. Gmina -Miasto nabyła spadek z

dobrodrojeństwem inwentarza, w tym lokal mieszkalny przy ul. Gdyńska 26A/2. Biuro prawne wystąpiło do komornika o sporządzenie protokołu spisu inwentarza.

Splata zobowiązań wynikających z otrzymanych spadków, realizowana jest na podstawie wytycznych Biura Prawnego.

#### **1.5 Inne zadania związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości: umowy.**

- **27.621,03 zł** - środki wydatkowane na realizację umowy najmu lokalu użytkowego w celu zapewnienia lokalu na siedzibę Stargardzkiego Stowarzyszenia Klub Abstynenta „ALA”.
- **10.354,95 zł** – czynsz najmu wnoszony zgodnie z umową najmu z dnia 04.09.2019r. Nr KNPo8.022.OA.21187.2018 zawartą pomiędzy Gminą – Miastem Stargard a Polskimi Kolejami Państwowymi S.A. z siedzibą w Warszawie, dot. prawa do dysponowania gruntem pod Zintegrowane Centrum Przesiadkowe, obejmującym działki nr: 100/20, 100/21, 100/72, 100/73, 100/75 i 100/80 położone w obrębie 10 miasta Stargard, stanowiące własność Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym PKP S.A.,
- **183.941,65 zł** – czynsz za najem działek nr: 100/68, 100/63, 100/18 i 100/16 położonych w obrębie 10 miasta Stargard, stanowiące własność Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym PKP S.A., zajętych pod teren Park & Ride. Opłata wniesiona za 2023r na podstawie niestandardowych zezwoleń dot. prawa do dysponowania gruntem, zawartych pomiędzy Gminą – Miastem Stargard a Polskimi Kolejami Państwowymi S.A. z siedzibą w Warszawie.

#### **Zadanie 2 Zarządzanie nieruchomościami Gminy - Miasta Stargard**

		Plan (w zł)	Wykonanie	%	
<b>2</b>	STBS Sp. z o.o., w tym:				
	1. Koszty zarządzania	9.296.450	9.296.450,00		700 – 70007 § 4300
	2. Obsługa budynków i lokali użytkowych	2.241.550	2.039.218,17		700 – 70005 § 4300
	3. Remonty bieżące	800.000	800.000,00		700 – 70007 § 4300
	4. Zaliczki nier. wspólna	1.400.000	1.400.000,00		700 – 70007 § 4300
	5. Obsługa targowiska	357.000	293.494,90		700 – 70005 § 4300
		<b>14.095.000</b>	<b>13.829.163,07</b>	<b>98,11</b>	

#### **Zarządzanie nieruchomościami Miasta – STBS Sp. z o.o., w tym:**

- 1) Koszty zarządzania budynkami, lokalami i mieniem komunalnym (koszty eksploatacji, koszty zarządzania, świadczenia),
- 2) Obsługa budynków i lokali użytkowych (z uwagi na zmiany w klasyfikacji budżetowej od lutego 2022r. zastąpiono dotychczasową nazwę zadania „Gospodarowanie mieniem komunalnym”),
- 3) Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych,
- 4) Zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną,
- 5) Obsługa targowiska.

W omawianym okresie Stargardzkie TBS Sp. z o.o. w ramach umowy o zarządzanie realizowało:

- wydatki na zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi, które obejmowały koszty eksploatacji, wynagrodzenia zarządcy, zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną we wspólnotach i świadczeń. Świadczenia obejmujące koszty związane z dostawą energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, gazu jak i pozostałych usług świadczonych przez dostawców zewnętrznych na rzecz najemców i są uzależnione od wielkości zużycia i ceny jednostkowej zużytego składnika,
- wydatki na obsługę budynków i lokali użytkowych, które obejmowały koszty eksploatacji, zarządzania, świadczeń i remontów (*kwota wykonania wydatków została pomniejszona o podatek VAT odliczony przez Wydział Finansowy*),
- koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych obejmowały:
  - roboty ogólnobudowlane obejmujące m.in. roboty murarskie, naprawę pokryć dachowych, malowanie i uszczelnianie kominów,
  - Program małych ulepszeń,

- roboty zduńskie,
  - drobne roboty remontowe i instalacyjne (wykonane przez ekipę remontową),
- zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną ponoszone są w wysokości ustalonej uchwałami wspólnot mieszkaniowych,
- wydatki netto poniesione przez Gminę – Miasto na obsługę targowiska zlokalizowanego przy ul. M. Reja - J. Słowackiego.

Ostateczne rozliczenia przekazanych w 2023 roku zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania zasobami Miasta, a faktycznie poniesionych przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. kosztów, zgodnie z zapisami umowy o zarządzanie Towarzystwo rozliczy po zakończeniu roku obrachunkowego i nie później niż do 31 marca roku następnego. Nadpłatę zaliczki Towarzystwo zwróci Miastu w terminie 14 dni licząc od daty przedłożenia rozliczenia, a niedopłatę Miasto uregułuje Towarzystwu po zatwierdzeniu rozliczenia w terminie do 45 dni.

### **Zadanie 3 Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, opłata adiacencka i renta planistyczna**

		<b>Plan (w zł)</b>	<b>Wykonanie</b>	<b>%</b>	
<b>3.1</b>	Przekształcenie	1.000	1.392,36		700 – 70005 § 4300
<b>3.2</b>	Opłaty adiacenckie i planistyczne	13.000	6.975,00		700 – 70005 § 4300
		<b>14.000</b>	<b>8.367,36</b>	<b>59,77</b>	

#### **3.1 Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności**

Koszty ponoszone przez organ w związku z prowadzonymi postępowaniami administracyjnymi w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Spadek zainteresowania przekształceniem w trybie administracyjnym spowodowany jest wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ilość zleczanych wycen nieruchomości uzależniona jest od zainteresowania użytkowników wieczystych (nie objętych przepisami ww. ustawy) przekształceniem prawa do nieruchomości i liczby złożonych wniosków. W 2023 roku zawarto 3 umowy na sporządzenie wycen nieruchomości w związku z realizacją złożonych wniosków i wydano 4 decyzje w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

#### **3.2 Opłaty adiacenckie i planistyczne**

Koszty ponoszone przez organ w związku z prowadzonymi postępowaniami administracyjnymi w sprawie ustalenia opłat adiacenckich oraz planistycznych. Postępowania o ustalenie opłat wszczynane są po przeprowadzeniu analizy kosztów wyceny nieruchomości i wysokości dochodu z tego tytułu. W przypadku, gdy koszty wyceny znacznie przewyższają kwotę dochodu, Gmina odstępuje od wszczęcia postępowania. W 2023 roku zrealizowane zostały 4 umów w związku z realizacją zadania i wydano 6 decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym podziałami geodezyjnymi, na łączną kwotę 39.809,40 zł. Nie wydano żadnej decyzji o opłacie planistycznej.

### **Zadanie 4 Ubezpieczenie Miasta**

		<b>Plan (w zł)</b>	<b>Wykonanie</b>	<b>%</b>	
<b>4</b>	Ubezpieczenie Miasta	220.000	213.628,39	97,10	750 – 75095 § 4430

Ubezpieczenie mienia i odpowiedzialności cywilnej Miasta z tytułu wykonywania władzy publicznej, prowadzenia innej działalności, posiadania majątku znajdującego się w bezpośrednim zarządzie oraz majątku administrowanego przez pozostałe jednostki administracyjne. Obsługę w zakresie ubezpieczeń na lata 2021-2023 prowadzą:

- COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.,
- Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A.



W 2023 rok opłacono składki dla polis ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności lub posiadania mienia oraz ubezpieczenie nadwyżkowe odpowiedzialności cywilnej.

#### **Zadanie 5M/2023 Nabywanie nieruchomości w związku z regulacją stanów prawnych oraz przygotowaniem oferty inwestycyjnej**

		Plan (w zł)	Wykonanie	%	
5M	Nabywanie nieruchomości	455.000	105.697,80	23,23	700 – 70005 § 6060

Wydatek stanowią:

- 78.130,32 zł – cena nabycia (76.000,00 zł) oraz koszty (2.130,32 zł) zawarcia aktu notarialnego i wieczystoksięgowe z tyt. nabycia przez Gminę - Miasto Stargard od osoby fizycznej prawa własności działek nr: 68/2 (publiczna droga dojazdowa – KD.8) i 68/3 (zielen publiczna - teren o charakterze parku osiedlowego 29.ZP) w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości, co umożliwi zagospodarowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego miasta,
- 2.093,80 zł – koszty notarialne oraz wieczystoksięgowe związane z nabyciem od osób fizycznych (WM Węgierska) prawa własności dz. 274/8 obr. 5 pod poszerzenie pasa drogowego ul. Węgierskiej,
- 17.500,00 zł – ugoda sądowa na nabycie, udziału ½ części działki nr 415 położonej w obrębie 11 miasta przy ul. Wiejskiej 74a, stanowiącego własność osób fizycznych. Działka nr 415 oraz działki stanowiące własność Miasta nr: 416 i 427, po podziale zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta, mogą stanowić dwie samodzielne działki budowlane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 7.973,68 zł - koszty notarialne oraz wieczystoksięgowe związane z nabyciem w drodze darowizny od Skarbu Państwa dz. nr geod. 30 w obr. 5, na realizację zadań własnych gminy w zakresie budowy Obwodnicy Północnej Miasta Stargard – II etap, na odcinku od ulicy Hanzeatyckiej do ulicy Składowej (do wiaduktu).

Z uwagi na przedłużające się procedury lub podjęcie decyzji o zmianie sposobu załatwienia sprawy, część z zaplanowanych na 2023 rok zadań zostanie zrealizowana dopiero w 2024 roku.

*Kwota 370.000 zł przeznaczona była na koszty nabycia oraz koszty notarialne i wieczystoksięgowe nabycia działek wchodzących w skład pasa drogowego publicznej drogi zbiorczej – ul. Heleny Żybułtowskiej w Stargardzie. Dla działek nr: 8/1 i 8/3 (obręb 15) – właściciel odmówił zbycia nieruchomości, natomiast działki nr: 8/3 (obręb 14) oraz 11/1 i 41/17 (obręb 15), stanowiące własność Skarbu Państwa - w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej – Miasto nabyło 27.12.2022r.*

#### **Zadanie 6M/2023 Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach (umowa o zarządzanie STBS Sp. z o.o.)**

		Plan (w zł)	Wykonanie	%	
6M	Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach	1.400.000	1.400.000,00	100	700 – 70007 § 6050

Z udziału we współwłasności wielorodzinnych budynków mieszkalnych wynika ustawowy obowiązek uczestniczenia w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych. Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych ponoszone są w wysokości ustalonej uchwałami właściciele lokali.

#### **Zadanie 7M/2023 Modernizacja 15 uwolnionych lokali komunalnych w ramach rządowego programu budownictwa komunalnego**

Gmina - Miasto Stargard złożyła w 2023r. do Banku Gospodarstwa Krajowego wniosek na modernizację 15 (16) wolnych lokali mieszkalnych z dopłatą 80 % w ramach rządowego

programu budownictwa komunalnego. Złożony wniosek do BGK nie otrzymał wsparcia ze względu na wyczerpanie się limitu środków finansowych z Funduszu Dopłat na 2023 r. W związku z powyższym, wydatkowano jedynie środki finansowe na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wytypowanych do modernizacji lokali mieszkalnych.

		Plan (w zł)	Wykonanie	%	
7M	Modernizacja 15 uwolnionych lokali komunalnych w ramach rządowego programu budownictwa komunalnego	47.000 <del>2.000.000</del>	46.813,80	99,60	700 – 70007 § 6050

**~~Zadanie 8M/2023 Modernizacja budynku przy ul. Młyńskiej w ramach rządowego programu budownictwa komunalnego (900.000 zł)~~**

**~~Zadanie 9M/2023 Termomodernizacja budynku komunalnego przy ul. Młyńskiej (1.080.000 zł)~~**

**Zadanie 10M/2023 Dokapitalizowanie Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. – budynek oświatowy ul. Ks. J. Twardowskiego**

		Plan (w zł)	Wykonanie	%	
10M	Dokapitalizowanie Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.	436.000	436.000,00	100	700 – 70021 § 4450 6030

Wydatek poniesiony jako dopłata do kapitału Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w związku z realizacją przez Spółkę budynku oświatowego przy ul. Ks. Jana Twardowskiego w Stargardzie, zgodnie z umową wsparcia z dnia 14 czerwca 2018 r., zawartą pomiędzy Gminą - Miasto Stargard, Stargardzkim TBS Sp. z o.o. i Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

**~~Zadanie 11M/2023 Podwyższenie kapitału Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. – przygotowanie zabudowanych działek przy ul. Bolesława Chrobrego 12,14,16 – pod przyszłe inwestycje lub sprzedaż (800.000 zł)~~**

**Zadanie 12M/2023 Modernizacja lokali mieszkalnych z zasobu gminy w ramach rządowego programu budownictwa komunalnego – Fundusz Dopłat 80%**

		Plan (w zł)	Wykonanie	%	
12M	Modernizacja lokali mieszkalnych z zasobu gminy w ramach rządowego programu budownictwa komunalnego – Fundusz Dopłat 80%	1.340.000	1.303.596,54	97,28	700 – 70007 § 6050

W 2023 r. kontynuowano prace modernizacyjne 13 lokali mieszkalnych rozpoczęte pod koniec 2022 r. W ramach poniesionych wydatków wykonano m.in.: modernizację indywidualnych źródeł ogrzewania polegającą na wykonaniu wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody zasilanych piecem gazowym dwufunkcyjnym, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz wykonaniu łazienek i toalet w każdym z lokali. Jednocześnie wykonano kompleksowy remont ścian i sufitów wraz z wymianą okładzin podłogowych i drzwi wewnątrz lokalowych oraz prace w obrębie instalacji elektrycznej z montażem plafonier w łazienkach. Przedsięwzięcie realizowane było przy 80 % wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego z Funduszu Dopłat.

### **Zadanie 13M/2023 Modernizacja budynków i lokali komunalnych**

Ulepszenia budynków i lokali komunalnych - wydatki realizuje Stargardzkie TBS Sp. z o.o. na podstawie umowy o zarządzanie.

		Plan (w zł)	Wykonanie	%	
13M	Modernizacja	1.000.000	997.111,22	99,71	700 – 70007 § 6050

W ramach poniesionych wydatków wykonano:

- wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
- modernizację 25 lokali mieszkalnych,
- wymianę pokrycia dachowego w 2 budynkach,
- wymianę 5 sztuk stolarki drzwiowej wejściowej,
- doprowadzono instalację gazową do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Jagiellońskiej 2c, 2d, 2e.

### **Zadanie 14M/2023 Wykonanie chodnika umożliwiającego dostęp do mieszkania wytchnieniowego przy ul. M.Konopnickiej 23 i modernizacja budynku (magazyn żywności) położonego przy ul. Pierwszej Brygady**

		Plan (w zł)	Wykonanie	%	
14M	Wykonanie chodnika umożliwiającego dostęp do mieszkania wytchnieniowego przy ul. Konopnickiej 23 i modernizacja budynku (magazyn żywności) położonego przy ul. Pierwszej Brygady	135.000	133.151,65	98,63	700 – 70007 § 6050

Wydatek w wysokości 33.151,65 zł został poniesiony na likwidację bariery architektonicznej w wyniku której wykonane zostało dojście do lokalu wytchnieniowego przy ul. M.Konopnickiej 23 w Stargardzie. Natomiast zaplanowane środki na modernizację budynku (magazyn żywności) położonego przy ul. Pierwszej Brygady w wysokości 100.000,00 zł zostały ustalone uchwałą Rady Miejskiej jako wydatek niewygasający. Ostateczny termin dokonania wydatku minie 28 czerwca 2024r. Obecnie trwa procedura wyłonienia wykonawcy prac budowlanych.

## **II. DOCHODY**

### **1. Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności:**

- 2.102,24 zł - dochody z opłat za trwały zarząd,
- 65.648,89 zł netto - opłaty z tytułu użytkowania nieruchomości przez Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej. W 2023 roku opłaty zostały zaktualizowane o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły na poziomie 14,4%,

Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
700	70005	0470	61.700	67.751,13	109,81

### **2. Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.**

Kwota dochodów zawiera opłaty roczne za 2023 rok, spłacone zaległości oraz pierwsze opłaty wnoszone z tyt. ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu. Saldo zaległości wymagalnych z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów na dzień 31.12.2023r. wynosi 528.252,85 zł, w stosunku do których prowadzone są przez Wydział Finansowy postępowania egzekucyjne.



Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
700	70005	0550	1.000.000	1.011.602,79	101,16

### 3. Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych.

Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
700	70005	0750	2.172.000	2.034.984,09	93,69

Dochody realizuje Stargardzkie TBS Sp. z o.o. na podstawie umowy o zarządzanie.

Windykacja należnych opłat przebiega zgodnie z upływem czasu.

Dochody z dzierżawy oraz terminy ich uzyskiwania uzależnione są od sposobu użytkowania nieruchomości. Znaczna część terenów dzierżawionych to tereny przeznaczone pod ogrody lub grunty rolne. Opłaty roczne za ww. tereny wpłacane są w terminie do 30 września każdego roku. Przyczyną uzyskania niższych dochodów niż zaplanowano jest wyłączenie z dzierżawy gruntów przeznaczonych do zbycia (teren PPNT). W 2023 roku nie przedłużono umów dla dzierżawców indywidualnych na pow. ok. 58 ha w obrębie 23 miasta.

Dochody obejmują również wpływy w wysokości 784,50 zł netto z tyt. korzystania z nieruchomości Miasta (dz. 178/1 obr.23).

### 4. Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności.

- **50.043,71 zł** - w omawianym okresie wydano 4 decyzje w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (wpłaty jednorazowe) na łączną kwotę 9.500 zł. Pozostały dochód z to wpływy z decyzji ustalających opłatę w ratach, wydanych w latach ubiegłych. Saldo zaległości wymagalnych na dzień 31.12.2023r. wynosi 9.069,66 zł, w stosunku do których prowadzone są przez Wydział Finansowy postępowania egzekucyjne.

- Pozostała kwota **423.276,41 netto** - to wpłaty opłaty przekształceniowej (roczne lub wpłaty jednorazowe). Saldo zaległości wymagalnych z tyt. opłaty przekształceniowej na dzień 31.12.2023r. wynosi 115.405,61 zł. Wysoki poziom zaległości w znacznym stopniu wpływa na niski poziom realizacji dochodów.

W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, przekształceniem obejmowane były kolejne nieruchomości.

Ostateczny przypis należności na dzień 31.12.2023r., podany przez Wydział Finansowy (ok. 510.000 zł brutto), pozwoli na urealnienie planu dochodów z tyt. wpłat opłaty przekształceniowej na lata następne.

Wejście w życie przepisów ww. ustawy z dnia 20 lipca 2018r. spowodowało znaczny spadek liczby wydawanych decyzji w oparciu o dotychczas obowiązujące przepisy.

Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
700	70005	0760	720.000	473.320,12	65,74

### 5. Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego.

Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
700	70005 <sup>a)</sup> Gospodarka gruntami i nieruchomościami	0770	10.084.000	39.545.473,50	392,16

700	70007 <sup>b)</sup> Gospodarka mieszkaniowa	0770	680.000	1.715.031,76	252,21
-----	---	------	---------	--------------	--------

Sprzedaż mienia komunalnego, zgodnie z umową o zarządzanie, prowadzi w imieniu Miasta Stargardzkie TBS Sp. z o.o. Plan sprzedaży realizowany jest sukcesywnie.

W omawianym okresie sprzedano:

**dla klasyfikacji 700 – 70005**

a) prawo własności 51 działek:

- 6 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z udziałami w 3 działkach drogowych,
- 1 działkę z przeznaczeniem na składy i magazyny – 371.000 zł netto,
- 9 działek oraz udział w 1 działce drogowej na terenie Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii za łączną kwotę 38.734.690 zł netto - jako tereny przemysłowo - składowe,

b) 2 pomieszczenia gospodarcze wraz z gruntem - garaże,

c) 1 działkę (prawo własności) na polepszenie zagospodarowania działek przyległych,

Dochody obejmują również:

- 9.600,00 zł – zwrot bonifikat udzielonych przy sprzedaży lokali komunalnych w związku ze zbyciem przedmiotowych lokali przed upływem 5 lat od dnia nabycia (raty). Saldo zaległości wymagalnych z tego tytułu na dzień 31.12.2023r. wynosi 117.213,30 zł.

**dla klasyfikacji 700 – 70007**

- 6 lokali mieszkalnych w przetargach wraz z udziałami w gruncie (gotówka) – 786.514,40 zł,
- 11 lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców wraz z udziałami w gruncie, w tym 2 na raty. Dochód z tego tytułu to: 648.032 zł (w tym 300.000 zł - jednorazowa wpłata ze sprzedaży jednego lokalu mieszkalnego bez bonifikaty). Pozostały dochód stanowią wpłaty rat za lokale mieszkalne sprzedane w latach ubiegłych.

Wejście w życie uchwały Nr XIX/223/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25.08.2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie przez Prezydenta Miasta bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w nieruchomości gruntowej spowodowało zmniejszenie wpływu ilości wniosków od najemców zainteresowanych wykupem lokali mieszkalnych na ich rzecz. Uchwała zmieniła zasady i kryteria przydzielania bonifikat przy sprzedaży. Obecnie wysokość stawek procentowych bonifikaty od wartości sprzedawanego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wielu kryteriów, między innymi czasu trwania umowy o najem. Bonifikaty w wysokości 80% lub 90% dotyczą tylko najemców, którzy w stosunek najmu lokalu wstąpili do końca 1994 roku. Najemcy, którzy wstąpili w stosunek najmu po roku 1994 wysokość stawek procentowych bonifikaty od wartości sprzedawanego lokalu mieszkalnego wynosi 1% za każdy rok najmu. Sprzedaż lokalu z bonifikatą może nastąpić po upływie 10 lat.

Sprzedaż nieruchomości realizowana jest zgodnie z corocznie przygotowywanym planem zbycia nieruchomości oraz w oparciu o złożone wnioski, w tym również o zbycie prawa własności nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

## 6. Wpływy z pozostałych odsetek.

Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
700	70005	0920	30.000	68.981,96	229,94

Na dochód składają się m.in. odsetki przekazywane przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. od sprzedaży mienia (13.970,69 zł) i odsetki od nieterminowych wpłat m.in. z tyt. dzierżawy terenów (33.364,01 zł) oraz odsetki od zaległości z tyt.: wieczystego użytkowania gruntu, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, opłaty przekształceniowej, bonifikat z tyt. sprzedaży nieruchomości oraz nieterminowych wpłat dot. umów na korzystanie z nieruchomości Miasta w łącznej kwocie – 21.647,26 zł.

## 7. Wpływy z różnych dochodów.

Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
700	70005	0970	---	105.372,16	---

Dochód stanowi:

- 20.000,00 zł - przepadek wadium w związku z odstąpieniem przez wyłonionego w drodze przetargu ustnego nabywcy od zawarcia aktu notarialnego na zakupie działki nr 413 (obręb 19),
- 83.723,36 zł – odszkodowanie płacone zgodnie z wyrokiem sądu (zwrot za kradzież drewna za lata 2022-2023),
- 1.648,80 zł – opłaty eksploatacyjne za utrzymanie lokalu do momentu nabycia przez obywatela Białorusi (na podstawie porozumienia).

## 8. Wpływy z pozostałych odsetek.

Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
700	70007	0920	30.000	19.531,51	65,11

Na dochód składają się odsetki przekazywane przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. od rat za wcześniej sprzedane lokale mieszkalne (oprocentowanie ustalane wg wskaźnika inflacji oraz odsetki za zwłokę).

## 9. Wpływy z rozliczeń zwrotów z lat ubiegłych.

Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
700	70007	0940	---	46.139,07	---

Kwota stanowi środki przekazane przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. z tytułu rozliczenia przekazanych w 2022 roku zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania zasobami Miasta, a faktycznie poniesionych przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. kosztów. Zwrot dotyczy kosztów zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi.

## 10. Dotacja celowa na współfinansowanie zadania w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego.

Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
700	70007	6290	1.272.365	1.272.364,62	100,00

Dotacja celowa stanowi refundację poniesionych w latach ubiegłych wydatków na modernizację 13 lokali mieszkalnych rozpoczętą pod koniec 2022 r. W ramach poniesionych wydatków wykonano m.in.: modernizację indywidualnych źródeł ogrzewania polegającą na wykonaniu wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody zasilanych piecem gazowym dwufunkcyjnym, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz wykonaniu łazienek i toalet w każdym z lokali. Jednocześnie wykonano kompleksowy remont ścian i sufitów wraz z wymianą okładzin podłogowych i drzwi wewnątrz lokalowych oraz prace w obrębie instalacji elektrycznej z montażem plafonier w łazienkach. Przedsięwzięcie realizowane było przy 80 % wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego z Funduszu Dopląt.

**11. Dochody dotyczące opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz opłat planistycznych.**

Dział	Rozdział	§	Plan roczny	Wykonanie	
				w zł	%
756	75618 Wpływy z opłat	0490	40.000	28.619,40	71,55
756	Wpływy z opłaty prolongacyjnej	0880	---	719,00	---
756	Wpływy z pozostałych odsetek	0920	---	147,89	---

W 2023 roku wydano 6 decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym podziałami geodezyjnymi, na łączną kwotę 39.809,40 zł (wpłaty jednorazowe), z których uzyskano dochód 21.209,40 zł z 4 decyzji.

Postępowania o ustalenie opłat adiacenckich wszczynane są po przeprowadzeniu analizy kosztów wyceny nieruchomości i wysokości dochodu z tego tytułu. W przypadku, gdy koszty wyceny znacznie przewyższają kwotę opłaty adiacenckiej, Gmina odstępuje od wszczęcia postępowania.

W 2023 roku nie wydano żadnej decyzji o opłacie planistycznej.

W 2021r. została wydana 1 decyzja ustalająca opłatę planistyczną z tyt. wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i jej zbyciu przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego planu. Ustalono opłatę w wysokości 74.100,00 zł płatną w 10 ratach po 7.410,00 zł każda - wnoszonych wraz z opłatą prolongacyjną przez 10 kolejnych lat począwszy od 2021r.).

Saldo zaległości wymagalnych dot. opłat adiacenckich, na dzień 31.12.2023r. wynosi 41.720,62 zł, w stosunku do których prowadzone są przez Wydział Finansowy postępowania egzekucyjne.

*Marek Brodowski*  
Dyrektor Wydziału  
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

**Informacja:**

Dokument wydany w postaci elektronicznej i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.  
Nie wymaga podpisu odrębnego.