

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXVIII/359/96

Rady Miejskiej w Szczecinie

z dnia 02 grudnia 1996 roku

**Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata**

**Art. 1**

**1.** Nabywanie nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie zadań własnych Gminy następuje poprzez:

- 1/ komunalizację na wniosek,
- 2/ wykup od osób fizycznych i prawnych,
- 3/ zamianę gruntów stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych na grunty będące własnością Gminy Szczecin,
- 4/ nabycie prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy,
- 5/ postępowanie wywłaszczeniowe,
- 6/ zrzeczenie i darowiznę.

**2.** Nabywanie nieruchomości gruntowych, o których mowa w ust. 1 stosuje się wobec nieruchomości przeznaczonych pod przyszłe inwestycje wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów inwestycyjnych i gospodarczych opracowywanych przez Zarząd Miasta a także do innych nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań własnych Miasta.

**Art. 2**

**1.** Sprzedaż na własność i oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości komunalnych następuje w drodze przetargowej i bez przetargowej przy zachowaniu zasad określonych przepisami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i aktów wykonawczych do ustawy oraz innych przepisów szczególnych.

**2.** Jednocześnie zastrzega się, że powyższe może nastąpić po uzyskaniu (zastrzeżenie nie dotyczy garaży wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę, niezależnie dla kogo

było ono wydane, zbywanych w trybie art. 8 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości):

a/ opinii Rady Osiedla,

b/ w przypadkach szczególnych ze względu na specyfikę rozpatrywanej nieruchomości wymagana jest także opinia innych jednostek takich jak: Konserwator Zabytków, Terenowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, Urząd Morski itp. W przypadku dokonania późniejszych zmian w nazwach bądź strukturze organizacyjnej w/w jednostek, Zarząd Miasta obowiązany będzie do uzyskiwania wymaganych opinii od właściwych merytorycznie jednostek administracji.

c/ opinii Komisji Stałych Rady Miejskiej. W przypadku opinii negatywnej chociażby jednej Komisji, Zarząd Miasta obowiązany jest skierować projekt uchwały w tej sprawie na sesję Rady Miejskiej. Brak stanowiska Komisji w terminie 14 dni lub opinii w terminie 30 dni od daty przedłożenia Biuru Rady Miejskiej wykazu planowanych działań w sprawach, o których mowa w ust. 1, uprawnia Zarząd Miasta do dokonania zamierzonych czynności prawnych.

d/ Zarząd Miasta nie może podejmować czynności, o których mowa w ust. 1, jeżeli w związku z upływem kadencji Rady Miejskiej niemożliwe będzie przestrzeganie wymogów określonych w pkt. c/.

**3.** Przy zbywaniu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i zorganizowane jednorodzinne zasady finansowania infrastruktury, której realizacja jest obowiązkiem Miasta, winny być określone przed zbyciem gruntu.

**4.** Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą gruntów na których, zgodnie z postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego, Miasto nie będzie realizować infrastruktury.

**5.** Zarząd Miasta może przenosić prawo własności nieruchomości komunalnych w następujących przypadkach:

1/ gdy nieruchomość komunalna pozostawała we współwłasności z innym współwłaścicielem,

2/ dokonania - z uwagi na realizację zadań komunalnych - zamiany z innym właścicielem,

3/ bez przetargowego zbycia dotychczasowemu właścicielowi przyległego do jego nieruchomości gruntu (tzw. poszerzenie) nabywanego w celu poprawienia zagospodarowania już posiadanej działki lub gdy grunt ten nie może być zbyty inaczej.

**6.** Poza przypadkami wymienionymi w ust. 5 Zarząd Miasta przenosi prawo własności gruntów komunalnych w drodze bez przetargowego zbycia dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu na jego wniosek, z zachowaniem następujących zasad:

1/ zakończenia procesu inwestycyjnego,

2/ zgodności zainwestowania z:

a) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w dniu złożenia wniosku;

b) wydanym pozwoleniem na budowę, zatwierdzonym planem realizacyjnym bądź wydaną decyzją o pozwoleniu na użytkowanie w przypadkach gdy oddanie obiektu do eksploatacji nastąpiło po dniu 1 stycznia 1995 roku.

3/ sprzedaż gruntów użytkownikom wieczystem na własność dokonywana jest poprzez wpłatę jednorazową lub w systemie ratalnym:

a) przy jednorazowej wpłacie należności wpłata następuje przed zawarciem aktu notarialnego,

b) sprzedaż ratalna gruntów odbywa się na następujących zasadach:

1) zapłata należności za grunty następuje w równych ratach, w okresie nie dłuższym niż lat 10,

2) pierwsza rata wnoszona jest przed zawarciem aktu notarialnego,

3) w przypadku sprzedaży gruntu pod domami mieszkalnymi użytkownikowi wieczystemu będącemu właścicielem mieszkania lub współwłaścicielem budynku, oprocentowanie rat wynosi 0,1% w stosunku rocznym,

4) w przypadku sprzedaży pozostałych gruntów oraz użytkowników wieczystych oprocentowanie pozostałej do spłaty należności wynosi:

a/ 0,4 stopy procentowej redyskonta weksla w Narodowym Banku Polskim w dniu 2 stycznia danego roku w przypadku sprzedaży na 2 do 5 rat;

b/ 0,8 stopy procentowej redyskonta weksla w Narodowym Banku Polskim w dniu 2 stycznia danego roku w przypadku sprzedaży na 6 do 10 rat.

5) kwota pozostająca do spłaty ulega corocznie podwyższeniu proporcjonalnie do upływu czasu w stopniu odpowiadającym oprocentowaniu, o którym mowa w ppkt 4).

6) raty powiększone w sposób opisany w ppkt 5) nie uiszczone w terminie podlegają spłacie wraz z ustawowymi odsetkami należnymi za czas opóźnienia.

7) w akcie notarialnym dokonany będzie zapis o ustanowieniu hipoteki zabezpieczającej spłatę należnych rat podwyższonych w sposób określony w ppkt 5), przy czym jego wykreślenie nastąpi z chwilą wpłaty ostatniej raty a w przypadku

powstania zaległości w spłacie należności, o których mowa w ppkt 5 i 6), wykreślenie hipoteki nastąpi po uregulowaniu wszelkich istniejących zaległości.

8) w przypadku odstąpienia od kupna gruntu na własność koszty powstałe z tytułu przeprowadzonej wyceny gruntu obciążać będą wnioskodawcę.

c) zobowiązuje się Zarząd Miasta do współuczestniczenia w ustalaniu ogólnych założeń i wytycznych stanowiących podstawę do wyceny gruntów komunalnych przeznaczonych do sprzedaży na własność użytkownikom wieczystym.

4/ przy stosowaniu zasad, o których mowa w niniejszym ustępie, wyłączeniu podlegają postanowienia art. 2 ust. 2.

**7.** Zarząd Miasta uprawniony jest do przenoszenia prawa własności niezabudowanych działek przeznaczonych pod indywidualne jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe, z zachowaniem następujących zasad:

1/ zbycie następuje w drodze przetargu;

2/ przeznaczenie gruntu jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

3/ w przypadku nie wyłonienia właściciela działki w I przetargu Zarząd Miasta może ją oddać w użytkowanie wieczyste;

4/ w przypadkach innych niż wymienione w pkt. 3, oddanie działki w użytkowanie wieczyste wymaga zgody Rady Miejskiej.

**8.** Zarząd Miasta może przenosić prawo własności nieruchomości komunalnych w drodze umowy na własność Skarbu Państwa albo oddawać grunty komunalne Skarbowi Państwa w użytkowanie wieczyste, użytkowanie lub użyczenie - w przypadku gdy umożliwi to rozwiązanie ważnych dla Miasta problemów, z zachowaniem warunków określonych w art. 2 ust. 2.

**9.** Zarząd Miasta jest uprawniony, poza przypadkami ustawowymi, do dokonywania zmian warunków umów użytkowania wieczystego i do ich rozwiązywania na wniosek użytkownika wieczystego.

**10.** W umowach i decyzjach o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste ustala się wynagrodzenie przysługujące użytkownikowi wieczystemu - za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia - w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie (decyzji) lub na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu. Wynagrodzenie winno być równe wartości tych budynków i urządzeń, określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

**11.** W przypadkach nie wymienionych w ust. 5, 6, 7 i 8 przeniesienie prawa własności komunalnej nieruchomości gruntowej odbywa się za wyłączną zgodą Rady Miejskiej.

### Art. 3

1. Przy oddawaniu nieruchomości gruntowych w dzierżawę (najem) Zarząd Miasta obowiązany jest stosować odpowiednio postanowienia zawarte w art. 2 ust. 2.

2. Oddanie przez Zarząd Miasta bez przetargu nieruchomości gruntowej w dzierżawę (najem) na okres dłuższy niż trzy lata nastąpić może w przypadku:

1/ umowy dzierżawy (najmu) dotyczącej nieruchomości obejmującej całość lub część mienia jednostek komunalnych pozostających dotychczas w ich zarządzie lub dzierżawie bądź przekazanej innemu podmiotowi gospodarczemu wydzielonemu z tej jednostki organizacyjnej,

2/ dokonania przez dotychczasowego dzierżawcę (najemcę), za zgodą Zarządu Miasta, cesji umowy dzierżawy (najmu) w okresie jej obowiązywania,

3/ kontynuacji dzierżawy (najmu),

4/ po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rady Miejskiej właściwych w sprawach planowania przestrzennego oraz w sprawach dotyczących przedmiotu zamierzonej działalności.

**W przypadku negatywnej opinii sprawa rozstrzygana będzie przez Radę Miejską.**

3. W przypadkach nie wymienionych w ust. 2 wydzierżawienie (najem) nieruchomości gruntowych osobom fizycznym i prawnym oraz innym jednostkom organizacyjnym na okres dłuższy niż trzy lata następuje w formie przetargowej z zachowaniem poniższych warunków:

1/ dla inwestycji tymczasowych wymagających wieloletniej amortyzacji nakładów (ponad trzy lata) umowy dzierżawne (najmu) winny być zawierane na okres nie wkraczający w prognozowany termin realizacji ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże nie krótszy niż okres umożliwiający zwrot poniesionych nakładów,

2/ umowa dzierżawy (najmu) winna być zawierana na okres odpowiadający okresowi ustanowionemu w decyzji lokalizacyjnej, a w przypadkach nie wymagających decyzji - opinią urbanistyczną. W treści umowy dzierżawy należy określić termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.

3/ umowa dzierżawy (najmu) zawarta w oparciu o pkt. 1 winna gwarantować możliwość jej wypowiedzenia przed terminem ustalonym w umowie w przypadku wcześniejszego niż prognozowana realizacją ustaleń planu, przy czym :

a/ w przypadku obiektów łatwych do dyslokacji winna być wskazana zamienna lokalizacja, a okres na jaki wypowiedziana umowa została zawarta przedłużony dodatkowo o jeden rok;

b/ w przypadku obiektów których dyslokacja nie jest możliwa winno się określić sposób wypłacenia odszkodowania w wysokości odpowiadającej poniesionym a niewykorzystanym nakładom, przy czym kwota odszkodowania

winna być ustalona zgodnie z obowiązującym wykazem współczynników przeliczeniowych do aktualizacji wyceny wartości ośrodków trwałych ogłoszonych w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

#### § 4

**1. Zarząd Miasta uprawniony jest do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na komunalnych nieruchomościach gruntowych w zakresie:**

1/ użytkowania nieruchomości przez które rozumie się:

a/ odpłatne korzystanie z nieruchomości w granicach wyznaczonych zawartą umową;

b/ pobieranie pożytków powstałych w wyniku korzystania z nieruchomości w sposób określony zawartą umową, przy czym użytkownik obowiązany jest do ponoszenia wszelkich ciężarów, które zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki winny być ponoszone na utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie (do w/w ciężarów zalicza się m.in. podatki, składki ubezpieczeniowe itp. należności finansowe),

2/ obciążania służebnościami gruntowymi nieruchomości komunalnych zabudowanych i niezabudowanych;

3/ hipoteki oraz prawa zastawu.

**2. Realizacja uprawnień określonych w ust. 1 odbywa się według następujących zasad:**

1/ W zakresie użytkowania:

a/ przy ustanawianiu użytkowania Zarząd Miasta obowiązany jest odpowiednio stosować postanowienia art. 2 ust. 2;

b/ ustanawiając prawo do użytkowania Zarząd Miasta obowiązany jest do szczegółowego określenia w umowie sposobu korzystania przez użytkownika z przypisanego mu prawa.

2/ W zakresie służebności gruntowych:

a/ ustanawiana przez Zarząd Miasta służebność gruntowa winna zapewnić prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości na której służebność została ustanowiona oraz nieruchomości sąsiednich;

b/ ustanowiona służebność winna zapewnić możliwość zagospodarowania nieruchomości obciążonej jak i nieruchomości sąsiednich zgodnej z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego;

c/ ustanowiona służebność winna zapewnić możliwość realizacji i eksploatacji infrastruktury technicznej;

d/ Zarząd Miasta przed ustanowieniem służebności określi każdorazowo zasady partycypacji w kosztach wzniesienia oraz utrzymania infrastruktury technicznej niezbędnej dla prawidłowego wykonywania służebności;

e/ w przypadkach powstania sporu dotyczącego ustanowionej służebności Zarząd Miasta obowiązany jest do uzyskania pozytywnej opinii Komisji Rady Miejskiej właściwej merytorycznie w sprawach planowania przestrzennego. W przypadku uzyskania opinii negatywnej sprawa rozstrzygana będzie przez Radę Miejską.

3/ Zarząd Miasta uprawniony jest do obciążania majątku gminy hipoteką oraz poprzez ustanowienie zastawu. Realizacja tego uprawnienia może nastąpić po uzyskaniu akceptacji Komisji Rady Miejskiej właściwej merytorycznie w sprawach budżetu i finansów oraz innych właściwych merytorycznie w danej sprawie Komisji Rady Miejskiej.

## **Art. 5**

Sprzedż mieszkań, lokali użytkowych i garaży oraz gruntów niezbędnych do racjonalnego korzystania z nieruchomości dokonywana jest przez Zarząd Miasta w oparciu o postanowienia zawarte w odrębnej uchwale.

## **A U T O P O P R A W K I**

### **do projektu uchwały**

**w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Zarząd Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (projekt nr 11) zgłoszone przez Kluby Radnych UW i Koalicji Samorządowej.**

### **§ 1**

W tekście projektu uchwały:

1. Skreśla się dotychczasowy § 2 w miejsce którego wprowadza się zmieniony w brzmieniu § 3 o treści:

**“1. Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XLVII/673/94 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 21 marca 1994 r. w sprawie zasad gospodarowania przez Zarząd Miasta majątkiem Gminy Szczecin dotyczących: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata z późniejszymi zmianami.**

2. W sprawach, w których przed wejściem w życie niniejszej uchwały, podjęte zostały uchwały Zarządu Miasta mają zastosowanie przepisy uchwały, o której mowa w ust. 1.”.

2. Dotychczasowy § 4 zapisuje się jako § 3.

3. Zmienia się oznaczenie dotychczasowego § 5 na § 4 oraz zmienia się jego brzmienie:

“ Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w sposób miejscowo przyjęty.”.

## § 2

W załączniku do uchwały art. 2 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

“7. Zarząd Miasta uprawniony jest do przenoszenia prawa własności niezabudowanych działek przeznaczonych pod indywidualne jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe, z zachowaniem następujących zasad:

1/ zbycie następuje w drodze przetargu:

2/ przeznaczenie gruntu jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

3/ w przypadku nie wyłonienia właściciela działki w pierwszym przetargu Zarząd Miasta może ją oddać w użytkowanie wieczyste;

4/ w przypadkach innych niż wymienione w pkt. 3 oddanie działki w użytkowanie wieczyste wymaga zgody Rady Miejskiej.”.