

## Załącznik nr 5

### ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (z późniejszymi zmianami), z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, przekazywania nieodpłatnie w drodze umowy (w tym również w formie darowizny), oddania w użytkowanie wieczyste, w trwały zarząd, najem, dzierżawę, użyczenie, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw oraz jako majątek tworzonych fundacji. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje prezydent.

#### Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości komunalnych

Generalną zasadą zbywania nieruchomości jest przetarg. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje jednak wyjątki, kiedy nieruchomość może być zbywana w drodze bezprzetargowej. Zbywanie nieruchomości następuje w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34,
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami,
- 3) zbycie następuje na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 to znaczy osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczą - rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego),
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny,
- 5) sprzedaż następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego,
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 7) ma stanowić wkład pieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowotworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji,
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona,
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.
- 11) jest sprzedawana na rzecz partnera prywatnego lub spółki, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jako wkład własny podmiotu publicznego, w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego, z zastrzeżeniem art. 25 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym.
- 12) Wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w drodze zarządzenia, a Rada Miasta w odniesieniu do gminnych nieruchomości w drodze uchwały zwolnią z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową.
- 13) za zgodą Rady Miasta sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej, co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę (nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki).

W Gminie Miasto Szczecin stosowane są dwie formy zbywania generujące dochody:

- sprzedaż - z której uzyskuje się 100% ceny,
- oddanie w użytkowanie wieczyste - wpływy z I opłaty w wysokości 15-25% ceny oraz opłaty roczne w wysokości 1-3% ceny (w przypadkach, gdy ustawowa stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 3% opłata ta może być podwyższona uchwałą Rady Miasta) płatne przez okres 98 lat.

Zgodnie z zasadami ustalonymi uchwałą nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997 roku wraz ze zmianami w sprawie określania zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania, użyczenia na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony:

1. grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową jednorodzinną są zbywane na własność;
2. grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową wielorodzinną mogą być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste. Decyzję podejmuje na wniosek Prezydenta dwie komisje stałe Rady Miasta: ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa oraz Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Mienia. Prezydent wnioskuje co do zasady o formę własności;
3. grunty przeznaczone pod usługi oddawane są w użytkowanie wieczyste. O możliwości sprzedaży nieruchomości decyzję podejmuje Rada Miasta.

Powyższe wymaga pozytywnych opinii Komisji Stałych Rady Miasta oraz opiniowania we właściwej Radzie Osiedla.

Każdy inny planowany przypadek zadysponowania nieruchomością wymaga odrębnej zgody Rady Miasta.

Niezależnie od powyższego, nieruchomości zbywane są w wyniku realizacji roszczeń o ich nabycie wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów.

Ustalanie cen nieruchomości.

Zasady wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Przy zbyciu nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:
  - 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
  - 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości,
  - 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu,

- 4) jeżeli co najmniej dwa przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości można ustalić w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości lub za cenę ustaloną w kolejnym przetargu.
3. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.
4. Na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.
5. Cena nieruchomości sprzedawanej i I opłata przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.
6. Cena nieruchomości sprzedawanej oraz I opłata przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste w drodze rokowań poprzedzonych co najmniej dwoma przetargami zakończonymi wynikiem negatywnym lub w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty, nie dłużej niż na 10 lat. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Ponadto ustawa przewiduje możliwość udzielenia przez radę jednostki samorządu bonifikaty od ceny, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana np. na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych, kościołom i związkom wyznaniowym, osobom fizycznym lub prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

Opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów komunalnych

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się wg stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Decyzje w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej dla różnych form wykorzystania terenów podejmuje prezydent. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych

z tytułu użytkowania wieczystego uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana i wynosi:

- 1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa, w tym ochrony przeciwpożarowej – 0,3%,
- 2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi plebani diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych – 0,3%,
- 3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową lub badawczą – rozwojową – 0,3% ceny,
- 4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne – 1% ceny,
- 5) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny,
- 6) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną – 2% ceny,
- 7) pozostałe nieruchomości gruntowe – 3%.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, wówczas aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W praktyce wartość nieruchomości wzrasta głównie z dwóch następujących powodów:

- trendu wzrostu wartości nieruchomości na wolnym rynku obrotu nieruchomościami,
- zmiany stopnia wyposażenia gruntów w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe (bez względu na ich wykonawcę i inwestora).

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

W dniu 1 stycznia 2008r. weszła w życie ustawa z dnia 7 września 2007 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych

*innych ustaw* (Dz.U. Nr 191, poz. 1371) nowelizująca ustawę z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2005r. Nr 175, poz. 1459).

Do spraw nie zakończonych decyzją ostateczną przed 1 stycznia 2008r. stosuje się nowe przepisy. Nowelizacja nie zmieniła w istotny sposób zakresu przedmiotowego i podmiotowego ustawy, wprowadziła natomiast obligatoryjne bonifikaty, o które strona może wnioskować.

Znowelizowane przepisy wprowadziły następujące bonifikaty:

- 90% - dla osób fizycznych, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie odrębnych przepisów, jeżeli nieruchomość jest zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona pod tego rodzaju zabudowę (art. 4 ust. 8);
- 50% - dla wieczystych użytkowników, którzy prawo wieczystego użytkowania uzyskali przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym (art. 4 ust. 9);
- 50% - odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków.

W dniu 2 stycznia 2008r. przepisy dotyczące ww. bonifikat zostały zaskarżone do Trybunału Konstytucyjnego (sygn. akt K 9/08, sprawa połączona z K 18/08, K 22/08). W wyroku z dnia 26 stycznia 2010 r. TK orzekł, że art. 4 ust. 8 i 9 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim wskazuje, że udzielenie bonifikaty jest obowiązkiem organu jednostki samorządu terytorialnego właściwego do wydania decyzji przekształceniowej, jest niezgodny z art. 165 ust. 1 oraz art. 167 ust. 1 i 2 Konstytucji i że przepis ten traci moc obowiązującą z upływem osiemnastu miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.

Ustawa przewiduje również udzielenie przez organ właściwy do wydania decyzji bonifikaty w opłacie za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Na podstawie uchwały Rady Miasta Szczecin Nr XX/518/08 z dnia 7 kwietnia 2008r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie osobom fizycznym bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących

własność gminy Miasto Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2008r. Nr 53, poz. 1174) osobom fizycznym przysługuje bonifikata od opłaty za przekształcenie w takiej wysokości, aby kwota do zapłaty wynosiła 5 % wartości prawa własności nieruchomości, jeżeli:

1. nieruchomość jest zabudowana, przeznaczona i wykorzystywana jedynie na cele mieszkaniowe;
2. lokal, z którym związane jest prawo użytkowania wieczystego wykorzystywany jest jedynie na cele mieszkaniowe;
3. użytkownik wieczysty nie zalega z płatnościami z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste i podatkami wobec gminy Miasto Szczecin;
4. użytkownik wieczysty nie występuje o przekształcenie jako wspólnik spółki cywilnej.

Zgodnie z § 2 ust. 2 ww. uchwały w przypadku użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych, którzy zgodnie z aktem notarialnym ustanowienia użytkowania wieczystego wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego, bonifikatę ustala się w takiej wysokości, aby opłata za przekształcenie wynosiła 3% wartości prawa własności nieruchomości. W przypadku nieruchomości rolnych opłata za przekształcenie z bonifikatą wynosi odpowiednio 10% i 6% wartości nieruchomości.

Opłatę za przekształcenie rozkłada się, na wniosek użytkownika wieczystego, na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

Wierzytelność z tytułu należnej opłaty, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Decyzja ostateczna stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 4 ust. 15 ustawy o *przekształceniu* (...) organ żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystywała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty.

Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości mogą wystąpić:

- osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych. Przez nieruchomość rolną rozumie się

nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne.

- osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;
- spółdzielnie mieszkaniowe, będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

Przekształcenie jest możliwe, gdy z wnioskiem wystąpią wszyscy użytkownicy wieczyści danej nieruchomości gruntowej. Wnioski o przekształcenie można składać do 31 grudnia 2012 r.

### **Sprzedaż prawa własności nieruchomości użytkownikom wieczystym: osobom fizycznym i prawnym, w tym spółdzielniom mieszkaniowym**

Na mocy art. 32 ust. ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomością gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Zgodnie z art. 2 ust. 6 Załącznika Nr 1 do uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta w Szczecinie z dnia 29 grudnia 1997r., w sprawie określania zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony ze zm Prezydent może przenieść prawo własności gminnych nieruchomości w drodze bezprzetargowego zbycia dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu z zachowaniem określonych zasad.

Zgodnie z Polityką Miasta odmawia się sprzedaży prawa własności w trybie art. 32 użytkownikom wieczystym, dla których stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ustalona w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, wynosiła 3%, niezależnie od obecnie obowiązującej stawki, i co do których prawo użytkowania wieczystego nie może być przekształcone w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej

nieruchomości.

Na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nabywcom prawa własności udzielana jest bonifikata od ceny netto sprzedaży:

spółdzielniom mieszkaniowym – pozostającym w użytkowaniu lub współużytkowaniu wieczystym, w związku z: ustanowieniem odrębnej własności lokali lub przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych, wykorzystywanych do zaspokojenia jedynie potrzeb mieszkaniowych w takiej wysokości, **aby cena netto sprzedaży nieruchomości gruntowej, płatna jednorazowo, wynosiła około 2% wartości nieruchomości gruntowej, ale nie mniej niż 2%. Dla skuteczności bonifikaty konieczna jest zindywidualizowana zgoda Rady Miasta.**

osobom fizycznym pozostającym we współużytkowaniu wieczystym ze spółdzielnią mieszkaniową - w związku z wykorzystywaniem nieruchomości gruntowej do zaspokojenia jedynie potrzeb mieszkaniowych, w takiej wysokości, **aby cena netto sprzedaży nieruchomości gruntowej, płatna jednorazowo, wynosiła około 2% wartości nieruchomości gruntowej, ale nie mniej niż 2%. Dla skuteczności bonifikaty konieczna jest zindywidualizowana zgoda Rady Miasta.**

osobom fizycznym – w związku z wykorzystywaniem nieruchomości na cele jedynie mieszkaniowe w takiej wysokości, **aby cena netto sprzedaży nieruchomości gruntowej, wynosiła nie mniej niż 10% wartości nieruchomości gruntowej. Dla skuteczności bonifikaty konieczna jest zindywidualizowana zgoda Rady Miasta**

Zasady udzielania bonifikat w powyższych sprawach określone zostały w Zarządzeniu Nr 340/09 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2009 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny netto nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Szczecin, sprzedawanych na podstawie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkowników wieczystych: spółdzielni mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych i osób fizycznych, osób fizycznych oraz ustalenia jej wysokości.

Wnioski użytkowników wieczystych o sprzedaż nieruchomości gruntowych będących w ich użytkowaniu wieczystym, realizowane są na bieżąco z uwzględnieniem bonifikaty.

Zasady sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości wykorzystywanych na cele komercyjne, dla których stawka opłaty rocznej wynosi 3% wartości nieruchomości reguluje Zarządzenie Nr 536/2010 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 28.10.2010 r.

w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin oddanych w użytkowanie wieczyste, wykorzystywanych na cele komercyjne, dla których stawka opłaty rocznej wynosi 3% wartości nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych. Sprzedaż odbywa się w oparciu o zasady określone w art. 2 ust. 6 Załącznika Nr 1 do uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta w Szczecinie z dnia 29 grudnia 1997r. w sprawie określania zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczania na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony ze zm.

Cena sprzedaży gruntu ustalana jest na podstawie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyliczonej z aktualnego operatu szacunkowego, którego sporządzenie zlecane jest rzeczoznawcy majątkowemu. Ustalona kwota do zapłaty netto może być rozłożona na raty roczne, na czas nie dłuższy niż 5 lat. Kwota do zapłaty netto przez użytkownika wieczystego zostanie każdorazowo powiększona o podatek Vat, według stawki obowiązującej w chwili dokonania sprzedaży. Podatek Vat nie podlega rozłożeniu na raty i w całości winien zostać wniesiony przed podpisaniem umowy sprzedaży. Rozłożenie na raty podlega przepisom dotyczącym udzielania pomocy publicznej. Wierzytelność Gminy Miasto Szczecin w stosunku do nabywcy z tytułu sprzedaży nieruchomości podlega zabezpieczeniu, w szczególności poprzez ustanowienie hipoteki.

W przypadku, gdy cena nieruchomości gruntowej wyliczona zgodnie ze wzorem podanym w Zarządzeniu Nr 536/2010 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 28.10.2010 r. będzie niższa niż wartość nieruchomości wówczas do wyliczenia kwoty do zapłaty przez użytkownika wieczystego w miejsce ceny nieruchomości przyjmuje się wartość tej nieruchomości.

Wnioski użytkowników wieczystych będą rozpatrywane według kolejności ich wpływu do Urzędu Miasta Szczecin.

### **Zasady oddawania nieruchomości w dzierżawę**

Nieruchomości mogą być oddawane w dzierżawę na okres :

- do trzech lat - zgodnie z Uchwałą Nr 464/96 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 12 grudnia 1996 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania gruntów komunalnych na okres nie dłuższy niż lat 3, która określa procedury przygotowania dokumentów do przeprowadzenia przetargu i zawarcie umowy z wygrywającym przetarg oraz wymienia przypadki zawierania umowy w trybie bezprzetargowym;

- dłuższy niż trzy lata oraz na czas nieoznaczony - na podstawie Uchwały Nr XV/415/07 Rady Miasta Szczecina z dnia 19 listopada 2007r. zmieniającej uchwałę 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.

Opłaty za dzierżawę gruntów komunalnych oraz terminy płatności zależą wyłącznie od uzgodnień między stronami umowy. Stawki wywoławcze do przetargu, a także stawki minimalne do negocjacji lub rokowań ustalane są przez prezydenta w formie aktów normatywnych. Wysokość czynszu za dzierżawę może ulegać corocznie podwyższeniu w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego podwyższenie stawki w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego (wg komunikatu Prezesa GUS) lub o sumę tych wskaźników, jeżeli w kolejnych po sobie latach opłaty nie zostały zwaloryzowane.

### **Opłaty z tytułu trwałego zarządu**

Wysokość opłat i ich aktualizację regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, które stanowią, że za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne. Opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu na jaki nieruchomość została oddana i wynosi:

- 1) za nieruchomości oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej – 0,1 % ceny,
- 2) za nieruchomości oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, działalność charytatywną, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, a także na siedziby organów władzy i administracji państwowej – 0,3 % ceny,
- 3) za pozostałe nieruchomości – 1 % ceny.

Nie pobiera się opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwały zarząd pod drogi publiczne, parki, zieleńce, ogrody botaniczne, ogrody zoologiczne, parki narodowe, rezerваты przyrody oraz na cele oświatowe w rozumieniu ustawy o systemie oświaty.

### **Sprzedaż lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.**

Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić w trybie:

- 1) bezprzetargowym:
  - a) na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony nieprzerwanie od co najmniej sześciu miesięcy i najpóźniej przed zawarciem aktu notarialnego wywiąże się z wszelkich zobowiązań wynikających z posiadanej umowy – na jego wniosek,
  - b) na rzecz dotychczasowego najemcy – wskazane przez Prezydenta Miasta lokale, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminy,
- 2) przetargowym – wolne lokale mieszkalne:
  - a) wskazane przez Prezydenta Miasta, których zasiedlenie zgodnie z obowiązującym prawem w drodze najmu jest niemożliwe,
  - b) wskazane przez Prezydenta Miasta, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminy.

Generalnie zbywanie lokali mieszkalnych użytkowych i garaży następuje w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców poszczególnych lokali. Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi kwota równa jego wartości rynkowej określona w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z zasadami ustalonymi uchwałą nr XVI/316/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 16 lutego 2004 r. wraz ze zmianami w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców gmina udziela:

- a) 95 % bonifikaty - przy pojedynczej sprzedaży lokalu z danej nieruchomości,
- b) 97 % bonifikaty - przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich pozostałych lokali z danej nieruchomości.

W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osób będących kombatanami lub pionierami Szczecina – udziela się dodatkowej 10 % bonifikaty (od kwoty pozostałej do zapłaty po udzieleniu podstawowej bonifikaty). Uprawnienia w tym zakresie określa się na podstawie stosownej legitymacji. Nabywca uiszcza cenę jednorazowo.

Sprzedaż lokali użytkowych może nastąpić w trybie:

- 1) przetargowym – wskazane przez Prezydenta Miasta wolne lokale użytkowe,
- 2) bezprzetargowym – na rzecz jego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu

nieprzerwanie od co najmniej trzech lat i prowadzi w nim działalność gospodarczą zgodnie z zawartą umową najmu.

Cenę sprzedaży lokalu użytkowego ustala Prezydent Miasta Szczecin w wysokości nie niższej niż wartość rynkowa. Nabywca uiszcza cenę jednorazowo lub w ratach.

Sprzedaż garaży może nastąpić:

- 1) w trybie bezprzetargowym – na rzecz dotychczasowego najemcy,
- 2) w trybie przetargowym – wolne garaże wskazane przez Prezydenta Miasta.

Cenę sprzedaży garażu stanowi kwota równa jego wartości rynkowej określona w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego. Nabywca uiszcza cenę jednorazowo lub w ratach.

### **Opłaty za użytkowanie**

Opłaty za użytkowanie ustalane są umową między zainteresowanymi. W praktyce stosuje się opłaty odpowiadające opłatom za użytkowanie wieczyste gruntów z wyłączeniem pierwszej opłaty. Możliwe i stosowane jest oddanie nieruchomości dla celów publicznych i społecznie użytecznych za symboliczną opłatą.

### **Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu.**

Podstawę prawną obciążania nieruchomości komunalnych służebnościami gruntowymi przechodu i przejazdu stanowi art. 145 k.c. W świetle przepisu jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

Co od zasady ustanowienie służebności jest odpłatne, a wartość tego prawa ustalona jest w operacie szacunkowym. W pewnych szczególnych sytuacjach wynagrodzenie za służebności może zostać obniżone w oparciu o stosowne zarządzenia Prezydenta Miasta Szczecin. Nieodpłatnie służebność może zostać ustanowiona tylko na rzecz Skarbu Państwa bądź innych jednostek samorządu terytorialnego.

Podstawę prawną dla ustanowienia służebności przesyłu stanowią przepisy art. 3051-3054 kc.

Zgodnie z treścią art. 3051 nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie

z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Analogicznie jak w przypadku służebności gruntowych służebności przesyłu ustanawia się za wynagrodzeniem określonym przez rzeczoznawcę majątkowego - także w pewnych szczególnych sytuacjach wynagrodzenie to można obniżyć z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

### **Nabywanie nieruchomości, w tym poprzez zamianę**

1. Miasto Szczecin nabywa nieruchomości do zasobów według planów nabywania nieruchomości w danym roku. Dokonuje nabyć nieruchomości, których nie można przewidzieć w ramach planowania, a które charakteryzują się krótkim okresem realizacji, w szczególności:

- poprzez wykonanie prawa pierwokupu,
- w drodze licytacji,
- w drodze przetargu.

2. Miasto nabywa nieruchomości w ramach środków finansowych zaplanowanych na te cele i w wysokościach ustalonych w budżecie Miasta Szczecin.

3. Nabywane są nieruchomości, na których możliwa jest realizacja celów publicznych, realizacja celów rozwojowych Miasta, oraz innych zadań publicznych, wykonywanych przez Miasto Szczecin.

4. Dokonanie zamiany możliwe jest po łącznym spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- przedmiotem nabycia jest nieruchomość, która umożliwia osiągnięcie celów i zadań wymienionych w punkcie 3,
- zostały wyczerpane próby nabycia nieruchomości w inny sposób,
- Miasto posiada nieruchomość zamienną.

5. W przypadku ograniczenia lub pozbawienia praw do nieruchomości Miasto przyznaje odszkodowania w formie wypłaty kwoty pieniężnej.

6. Miasto Szczecin może przejmować prawa do nieruchomości od swojego dłużnika w ramach egzekwowania należności wynikających z tytułu nieuiszczonych podatków i opłat od nieruchomości, tylko wtedy, kiedy nieruchomość, która jest przedmiotem nabycia, umożliwia osiągnięcie celów i zadań wymienionych w punkcie 3.

7. Miasto Szczecin nabywa nieruchomości, w tym zamienia nieruchomości, jeżeli wynika to z prawomocnego orzeczenia sądu, ostatecznej decyzji administracyjnej lub wiążących zobowiązań podjętych przez Miasto Szczecin.