

Załącznik nr 1

do Uchwały nr XLVII/673/94

Rady Miejskiej w Szczecinie

z dnia 21 marca 1994r.

ZASADY

Nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych i niezabudowanych oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata

Art1.

1. Nabywanie nieruchomości gruntowych niezbędnych do zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie zadań własnych Miasta 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 miasta 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 określone w ust. 1 stosuje się wobec nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod przyszłe inwestycje wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów inwestycyjnych i gospodarczych opracowywanych przez Zarząd Miasta.

Art.2.

1. Sprzedaż na własność i oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości komunalnych następuje w drodze przetargowej lub bezprzetargowej przy zachowaniu zasad określonych przepisami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości i aktów wykonawczych do ustawy oraz innych przepisów szczególnych.
 1. Jednocześnie zastrzega się, że powyższe może nastąpić po uzyskaniu:
 - a. opinii Rady Osiedla,
 - b. w przypadkach szczególnych ze względu na specyfikę rozpatrywanej nieruchomości pozytywnej opinii innych jednostek takich jak: Konserwator Zabytków, Terenowa Stacja Sanitarно-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. Na cele indywidualnego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne zbywane mogą być:

1. grunty wyposażone w infrastrukturę, której realizacja jest zadaniem Miasta,
2. grunty, na których infrastruktura, której realizacja jest zadaniem Miasta, będzie zrealizowana w przeciągu trzech lat od dnia zawarcia aktu notarialnego.
4. Przy zbywaniu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i zorganizowane jednorodzinne zasady finansowania infrastruktury, której realizacja jest obowiązkiem Miasta, winny być określone przed zbyciem gruntu.
5. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 i 4 nie dotyczą gruntów, na których, zgodnie z postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego Miasto nie będzie realizować infrastruktury.
6. Zarząd Miasta może przenosić prawo własności nieruchomości komunalnych w następujących przypadkach:
 1. gdy nieruchomość komunalna pozostawała we współwłasności z innym właścicielem,
 2. dokonania - z uwagi na realizację zadań komunalnych - zamiany z innym właścicielem,
 3. bezprzetargowego zbycia dotychczasowemu właścicielowi przyległego do jego nieruchomości gruntu (tzw. poszerzenia) nabywanego w celu poprawienia zagospodarowania już posiadanej działki lub gdy grunt ten nie może być zbyty inaczej.
7. Poza przypadkami wymienionymi w ust. 6 Zarząd Miasta przenosi prawo własności gruntów komunalnych w drodze bezprzetargowego zbycia dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu na jego wniosek, z zachowaniem następujących zasad:
 1. zgodności zainwestowania z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 2. zakończenia procesu inwestycyjnego oraz oddanie obiektu do eksploatacji zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę oraz zatwierdzonym planem realizacyjnym,

3. sprzedaż gruntów użytkownikom wieczystym na własność, dokonywana jest poprzez wpłatę jednorazową lub w systemie ratalnym:
 - a. przy jednorazowej wpłacie ceny gruntu wpłata w wysokości 70% ustalonej ceny gruntu następuje przed zawarciem aktu notarialnego, natomiast po zawarciu aktu notarialnego ściąganie pozostałej części należności zostaje zaniechane:
 - b. sprzedaż ratalna gruntów odbywa się na następujących zasadach:
 1. zapłata należności za grunty następuje w okresie nie dłuższym niż 10 lat,
 2. część ceny gruntu, jaka winna zostać wniesiona w pierwszej racie przed zawarciem aktu notarialnego, określa kolumna III tabeli nr 1,
 3. w przypadku zapisu w akcie notarialnym spłaty należnych rat w okresie krótszym niż 10 lat zastosowane będzie zaniechanie ściągania części pozostałych do spłaty należności - zgodnie z kolumną IV tabeli nr 1,
 4. jeżeli spłata rat nastąpi w okresie krótszym niż ilość rat rocznych podana w akcie notarialnym, należność ulega zmniejszeniu o kwotę wynikającą z zastosowania tabeli nr 1,
 5. jednorazowa wpłata przez nabywcę pozostałej do spłacenia należności powodować będzie zaniechanie ściągania należności w wysokości:
 - a. 24% w przypadku uzupełnienia w roku kalendarzowym w którym zawarto akt notarialny,
 - b. wynikającej z zaniechania procentowego przewidzianego dla danego roku (zgodnie z kolumną IV tabeli nr 1) - w przypadku dokonania wpłaty uzupełniającej do dnia 31 marca danego roku, z wyłączeniem przypadku o którym mowa w lit. a);
 - c. wynikającej z zaniechania procentowego przewidzianego dla roku następnego (zgodnie z kolumną IV tabeli nr 1) w przypadku dokonania wpłaty uzupełniającej po dniu 31 marca danego roku.

TABELA NR 1

LP.	Ilość rat rocznych	Pierwsza wpłata	Procent zaniechania
1.	1	1	30
2.	2	1/2	24
3.	3	1/3	21
4.	4	1/4	18
5.	5	1/5	15
6.	6	1/5	12
7.	7	1/5	9
8.	8	1/5	6

9.	9	1/5	3
10.	10	1/5	0

1. rozliczenie zaniechania ściągłości w zapisach hipoteki następować będzie po wpłaceniu ostatniej raty,
2. kwota pozostająca do spłaty ulega corocznie podwyższeniu proporcjonalnie do upływu czasu w stopniu odpowiadającym wysokości:
 - a. stopy procentowej kredytu refinansowego obowiązującej 2 stycznia danego roku - dla gruntów pod indywidualnym budownictwem jednorodzinny;
 - b. stopy procentowej kredytu refinansowego obowiązującej na dzień 2 stycznia danego roku - dla gruntów przynależnych do domów mieszkalnych przy sprzedaży gruntu użytkownikowi wieczystemu właścicielowi mieszkania (lub współwłaścicielowi budynku) gdy mieszkanie to służy do zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych właściciela (lub współwłaściciela) i wszyscy właściciele lokali (lub ws półwłaściciele budynku) - użytkownicy wieczystości gruntu wyrażą wolę nabycia gruntu na własność,
 - c. 1,2 stopy procentowej kredytu refinansowego obowiązującej 2 stycznia danego roku - dla pozostałych gruntów i użytkowników wieczystych.
1. raty powiększone w sposób opisany w ppkt. 7) lit. a), b), c) nie uiszczone w terminie podlegają spłacie wraz z odsetkami ustawowymi za czas opóźnienia.
8. W przypadkach nie wymienionych w ust. 6 i 7 przeniesienie prawa własności komunalnej nieruchomości gruntowej następuje wyłącznie za 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 wdzierżawienie (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 dyslokacja, 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 środków trwałych ogłoszonych w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Art. 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 wyłącznie 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 parciu o postanowienia zawarte w odrębnych uchwałach.