

**Uchwała Nr XLI/521/97
Rady Miasta Szczecina
z dnia 29 grudnia 1997 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74; zm.: Dz. U. z 1996 r. Nr 58, poz. 261; Dz. U. z 1996 r. Nr 89, poz. 401; Dz. U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496 /art.33/; Dz. U. z 1996 r. Nr 132, poz. 622; Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43; Nr 106, poz. 679; Nr 107, poz. 686; Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775)

Rada Miasta Szczecina

uchwala co następuje:

§ 1.

Upoważnia się Zarząd Miasta do nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku do uchwały stanowiącym jej integralną część.

§ 2.

1. Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXVIII/359/96 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 2 grudnia 1996 roku 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 i Uchwała Nr XXXVI/447/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 30 czerwca 1997 r. w sprawie zmiany uchwały dot. określenia 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.

2. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone ostatecznie przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Szczecina.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady
Zbigniew Zalewski

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 bezprzetargowej przy zachowaniu zasad określonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
 - a. opinii Rady Osiedla,
 - b. opinii Komisji Stałych Rady Miasta. W przypadku opinii negatywnej chociażby jednej Komisji, Zarząd Miasta obowiązany jest skierować projekt uchwały w tej sprawie na sesję Rady Miasta. Brak stanowiska Komisji w terminie 14 dni lub opinii w terminie 30 dnia od daty przedłożenia Biuru Rady Miasta wykazu planowanych działań w sprawach, o których mowa w ust. 1, uprawnia Zarząd Miasta do dokonania zamierzonych czynności prawnych,
 - c. Zarząd Miasta nie może podejmować czynności, o których mowa w ust. 1, jeżeli w związku z upływem kadencji Rady Miasta niemożliwe będzie przestrzeganie wymogów określonych w pkt. b).
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 innymi współwłaścicielami,
 2. dokonania - z uwagi na realizację zadań komunalnych - zamiany z innym właścicielem,
 3. bezprzetargowego 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 oraz nie podlegającymi rozpatrzeniu w trybie ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, Zarząd Miasta przenosi prawo własności gruntów komunalnych w drodze bezprzetargowego zbycia dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu na jego wniosek, z zachowaniem następujących zasad:
 0. stopnia zaawansowania procesu inwestycyjnego;
 - a. zabudowanie działki przeznaczonej pod indywidualne jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe budynkiem w stanie surowym zamkniętym,
 - b. zakończenie procesu inwestycyjnego na działkach o przeznaczeniu innym niż wymienione w pkt a).
 1. 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.
 2. sprzedaż gruntów użytkownikom wieczystym 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 weksła w Narodowym Banku Polskim w dniu 2 stycznia danego roku w przypadku sprzedaży na 2 do 5 rat;
 - b. 0,8 stopy procentowej redyskonta weksła 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. przypadku odstąpienia od kupna 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..
 3. 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:

0. zbycie następuje w drodze przetargu;
 1. przeznaczenie gruntu jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 2. w przypadku nie wyłonienia właściciela działki w II przetargu Zarząd Miasta może ją zbyć na własność w drodze rokowań lub ogłosić przetarg na oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste;
 3. w przypadkach innych niż wymienione w pkt. 3, oddanie działki w użytkowanie wieczyste wymaga zgody Rady Miasta.
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 umowy 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 Miasta.

Art. 3

1. Przy oddawaniu nieruchomości gruntowych w dzierżawę (najem) Zarząd Miasta obowiązany jest stosować odpowiednio postanowienia 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 Stałych Rady Miasta właściwych w sprawach planowania przestrzennego oraz w sprawach dotyczących przedmiotu zamierzonej działalności.

W przypadku negatywnej opinii sprawa rozstrzygana będzie przez Radę Miasta.

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 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 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 należytym stanie (do ww. 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 Miasta właściwej merytorycznie w sprawach planowania przestrzennego. W przypadku uzyskania opinii negatywnej sprawa rozstrzygana będzie przez Radę Miasta.
 3. Zarząd Miasta uprawniony jest do obciążania majątku gminy hipoteką oraz poprzez ustanowienie zastawu. Realizacja tego uprawnienia może nastąpić po uzyskaniu akceptacji Komisji Rady Miasta właściwej merytorycznie w sprawach budżetu i finansów oraz innych właściwych merytorycznie w danej sprawie Komisji Rady Miasta.
3. Zarząd Miasta uprawniony jest do udzielania, podwyższania lub obniżania bonifikat zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 68 ust. 1 i 3, art. 73 ust. 3 i 4 oraz art. 84 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 5

Sprzedaż mieszkań, lokali użytkowych i garaży oraz gruntów niezbędnych do racjonalnego korzystania z nieruchomości dokonywana jest przez Zarząd Miasta w oparciu o postanowienia zawarte w Uchwale Nr XLI/522/97 Rady Miasta z 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.