

# ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO I SKARBU PAŃSTWA

Nabywanie i korzystanie z nieruchomości stanowiących własność Miasta, Powiatu lub Skarbu Państwa odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741, z późn. zm.) oraz w przepisach wykonawczych.

Większość mienia, które z mocy ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawie o pracownikach samorządowych, stało się mieniem Miasta, znajduje się w procesie komunalizacji. Na proces ten składa się wiele procedur prawnych, zwanych inwentaryzacją. Zakończone spisy inwentaryzacyjne mienia wykładane są do publicznego wglądu na okres 30 dni, o czym informuje się w prasie miejscowej. Po 30 dniach, jeżeli nie ma zastrzeżeń, wojewoda wydaje decyzję stwierdzającą nabycie przez gminę przedmiotowego mienia. Decyzja ta staje się ostateczna po 14 dniach i stanowi wówczas podstawę do wpisu w księdze wieczystej. Na tym kończy się komunalizacja każdej nieruchomości.

## **Podstawowymi warunkami sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości są:**

1. Uregulowany stan prawny, tzn. zakończony proces komunalizacji (wpis do księgi wieczystej),
2. Zgoda Rady Miejskiej w formie uchwały lub Prezydenta Miasta w formie zarządzenia na zbycie nieruchomości oraz ogłoszenie przez Prezydenta Miasta wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

## **Dokumentacja przed decyzyjna.**

1. Dokumentacja prawna i geodezyjna.
2. Mapy do celów prawnych z projektem podziału geodezyjnego.
3. Dokumentacja techniczna (budowlana) i ekonomiczna (przychody - wydatki).
4. Opinia urbanistyczna i innych jednostek organizacyjnych urzędu.
5. Opinia Zarządu Dróg w kwestii wjazdu na nieruchomość.
6. Informacje gestorów sieci dotyczące uzbrojenia terenu.
7. Operat szacunkowy zawierający wycenę wartości nieruchomości.
8. Dla obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków dodatkowo pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na zbycie nieruchomości.

## **Dokumenty decyzyjne.**

1. Uchwała Rady Miejskiej wyrażająca zgodę na zbycie.
2. Zarządzenie Prezydenta Miasta w sprawie przeznaczenia do sprzedaży i ogłoszenia wykazu nieruchomości.
3. Zarządzenie Prezydenta Miasta w sprawie ogłoszenia przetargu oraz powołujące Komisje Przetargową.

Wykaz nieruchomości podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miasta. W wykazie określa się odpowiednio:

1. Oznaczenie nieruchomości wg. Księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości.
2. Powierzchnię nieruchomości.
3. Opis nieruchomości.
4. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym i sposób jej zagospodarowania.
5. Termin zagospodarowania nieruchomości.
6. Cenę nieruchomości.
7. Wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
8. Terminy wnoszenia opłat.
9. Zasady aktualizacji opłat.
10. Informacje o przeznaczeniu do sprzedaży i do oddania w użytkowanie wieczyste.

## **ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA.**

Z dniem 1 stycznia 1999 r. w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 lipca 1998 r.

o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej (Dz. U. Nr 106, poz. 668), która wprowadziła zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) organem reprezentującym Skarb Państwa

w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa następuje na tych samych zasadach co sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego z zachowaniem takiego samego trybu, dodatkowym wymogiem jest zgoda wojewody. Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub do oddania w użytkowanie wieczyste oraz wywiesza go na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miasta Wałbrzycha. Zawiera on takie same informacje jak wykaz nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego.

## **TRYB NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI**

Sprzedaż nieruchomości jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa albo oddanie jej w wieczyste użytkowanie może nastąpić w drodze przetargu publicznego lub w drodze bezprzetargowej, jeśli przedmiotem zbycia są części nieruchomości niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 poz. 547 z 2000 r.).

Zasady i tryb przeprowadzania przetargów normuje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108).

### **Tryb przetargowy**

Przetargi przeprowadzane są w formie:

1. Przetargu ustnego (licytacji) - nieograniczonego lub ograniczonego,
2. Przetargu pisemnego nieograniczonego lub ograniczonego,
3. Rokowań po bezskutecznym przebiegu drugiego przetargu.

Przedmiotem przetargu mogą być nieruchomości gruntowe zabudowane i nie zabudowane oraz nieruchomości lokalowe. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, jeżeli złożą ofertę i wpłacą wadium w określonej wysokości i wyznaczonym terminie.

### **Warunkiem uczestnictwa w przetargu ustnym jest przedłożenie:**

1. Danych o oferencie (imię i nazwisko lub nazwę firmy z dołączonym wypisem z rejestru sądowego lub ewidencji działalności gospodarczej),
2. Dowodu wpłacenia wadium,
3. Oświadczenia, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń.

### **Oferta do przetargu pisemnego powinna zawierać:**

1. Dane o oferencie (imię i nazwisko lub nazwę firmy z dołączonym wypisem z rejestru sądowego lub ewidencji działalności gospodarczej),
2. Oferowaną cenę - nie niższą niż cena wywoławcza i sposób jej zapłaty,
3. Dowód wpłacenia wadium,
4. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
5. Informację o sposobie zagospodarowania i przeznaczeniu nieruchomości,
6. Informacje o sposobie realizacji dodatkowych warunków przetargu,
7. Datę sporządzenia oferty,
8. Inne, o których mowa w warunkach przetargu.

## **TRYB PRZETARGOWY - SCHEMAT**

### **WYKAZ NIERUCHOMOŚCI**

(Wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta na okres 21 dni z informacją w prasie lokalnej o wywieszeniu wykazu)

### **OGŁOSZENIE W PRASIE**

(Ukazuje się co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Oferty przyjmowane są najpóźniej na 3 dni przed terminem przetargu)

### **I PRZETARG**

(Cena wywoławcza ustalona przez Prezydenta Miasta)

## **II PRZETARG**

(W przypadku, gdy I przetarg zakończył się wynikiem negatywnym)

## **KOLEJNY PRZETARG LUB ROKOWANIA**

(W przypadku, gdy II przetarg zakończył się wynikiem negatywnym albo można organizować kolejne przetargi na zasadach obowiązujących przy II przetargu)

## **AKT NOTARIALNY SPRZEDAŻY**

(Na podstawie protokołu z przetargu (rokowań))

### **Oferta do rokowań powinna zawierać:**

1. Dane o ofercie (imię i nazwisko lub nazwę firmy z dołączonym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego),
2. Oferowaną cenę i sposób jej zapłaty,
3. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
4. Datę sporządzenia oferty,
5. Proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.

### **TRYB BEZPRZETARGOWY**

Nieruchomość może być zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

1. Jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo do jej nabycia, zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
2. Zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami,
3. Jest zbywana na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo- rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele nie związane działalnością zarobkową,
4. Zbycie następuje w drodze zmiany lub darowizny,
5. Sprzedaż następuje na rzecz wieczystych użytkowników,
6. Przedmiotem zbycia są części nieruchomości, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania terenu - a nie stanowią samodzielnej działki,
7. Ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej,
8. Jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której 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.

### **DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO**

Podstawę prawną wydzierżawienia nieruchomości samorządu terytorialnego stanowi ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741). Wolne grunty komunalne na terenie Miasta Wałbrzycha przeznaczone do wydzierżawienia na okres nie dłuższy niż 3 lata, umieszczone są w wykazach nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia. Wykazy te podawane są do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Wałbrzycha. W przypadku złożenia jednego wniosku o wydzierżawienie danego terenu przeprowadza się przetarg na wysokość czynszu dzierżawionego.

Regulamin przeprowadzania przetargów na obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wałbrzych stanowi załącznik do Zarządzenia Nr 744/04 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 22 listopada 2004 r.

Postępowanie związane z dzierżawą nieruchomości gruntowych.

W przypadku zainteresowania się określoną propozycją zamieszczoną na tablicy ogłoszeń, pisemny wniosek należy złożyć sekretariacie Wydziału Infrastruktury Miasta, ul. Jana Matejki 1, 58-300 Wałbrzych, pok nr 37.

Zainteresowani wydzierżawieniem nieruchomości innej niż na wykazach, mogą złożyć wniosek określając teren, cel i czas dzierżawy, załączając do wniosku mapę oraz wypis z rejestru gruntów, z określonym terenem będącym przedmiotem

zainteresowania. Wskazany we wniosku i na mapie teren, po uprzednim określeniu stosunków własnościowych, stanu władania, możliwości jego zagospodarowania i innych szczegółów, poddany zostanie ocenie co do sposobu jego rozdysponowania. Miejsce załatwienia sprawy: Wydział Infrastruktury Miasta w Wałbrzychu, Dział Obrotu Mieniem Komunalnym - Zespół ds. Obrotu Nieruchomościami, ul. Jana Matejki 1, 58-300 Wałbrzych, pok. nr 22. [www.um.walbrzych.pl](http://www.um.walbrzych.pl)

## WYŁĄCZENIE GRUNTÓW Z PRODUKCJI ROLNEJ LUB LEŚNEJ

Przez wyłączenie z produkcji rolnej (i leśnej) rozumie się rozpoczęcie innego niż rolnicze (i leśne) użytkowanie gruntu. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr, 16 poz. 78 z późn. zmianami) reguluje sprawy związane z wyłączeniem gruntów rolnych i leśnych z produkcji rolnej i leśnej.

Postępowanie związane z wyłączeniem gruntów rolnych z produkcji rolnej.

Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałbrzycha. Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, które wcześniej zostały przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta na cele nierolnicze następuje dopiero po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie. Wydanie decyzji powinno nastąpić przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę. Wyłączeniu podlegają grunty wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego klasy I-III oraz wszystkie grunty pochodzenia organicznego, wytworzone z gleb torfowych i murszowych.

Wszczęcie postępowania w sprawie wyłączenia z produkcji gruntów rolnych położonych na terenie miasta Wałbrzycha następuje na wniosek inwestora.

Wniosek należy złożyć w Kancelarii Ogólnej Starostwa Powiatowego - Biuro Obsługi Klienta, Al. Wyzwolenia 24, pok. nr 16 (parter)  
tel. (074) 84-60-606

Sprawy załatwia: Wydział Gospodarki Nieruchomościami  
Al. Wyzwolenia 22, 58-300 Wałbrzych, pok. nr 136, (I piętro)  
tel.(074) 84-60-557 /[www.bip.powiat.walbrzych.pl/](http://www.bip.powiat.walbrzych.pl/)

### Wymagane dokumenty:

#### 1. Wniosek zawierający następujące informacje - przy wyłączeniu gruntów klasy III, IIIa, IIIb:

- imię i nazwisko, adres zamieszkania inwestora oraz numer NIP lub PESEL,
- położenie gruntu - numer działki, nazwa obrębu i gminy,
- ogółem powierzchnia do wyłączenia, w tym wymienić użytki i ich powierzchnię,
- cel wyłączenia,
- termin rozpoczęcia inwestycji,
- wartość wyłączonego gruntu, ustalona na podstawie umowy sprzedaży lub wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,

#### 2. Załączniki do wniosku:

- decyzja o warunkach zabudowy z załącznikami lub wypis z planu zagospodarowania przestrzennego,
- mapa wyłączenia gruntu z produkcji rolnej,
- dokument potwierdzający tytuł prawny do gruntu,
- pisemne pełnomocnictwo inwestora w przypadku upoważnienia firmy do podejmowania działań w jego imieniu.

Zgodnie z przepisami cyt. wyżej Ustawy - 500m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jest zwolnione z opłat z tytułu wyłączenia z produkcji rolnej.

Wysokość należności i opłat rocznych jest uzależniona od powierzchni inwestycji, klasy bonitacyjnej wyłączonych gruntów, pochodzenia gruntów oraz rodzaju użytków. Osoba, która uzyskała decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej zostaje zobowiązana do uiszczenia należności pomniejszonej o wartość rynkową gruntów w dniu wydania decyzji oraz do uiszczenia opłat rocznych przez okres 10 lat. Należność uiszcza się w terminie do 60 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Opłatę roczną za dany rok uiszcza się w terminie do 30 czerwca danego roku, przyjmując za podstawę ustalenia równowartości ceny tony ziarna żyta, stosowanej przy wymierzaniu podatku rolnego za I półrocze w danym roku.

W przypadku zbycia gruntów, co, do których została wydana decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej, obowiązek uiszczenia opłat rocznych przechodzi na nabywcę. Zbywający jest zobowiązany uprzedzić o tym fakcie nabywcę.

### UWAGA!

Wskazane wyżej zasady wyłączania gruntów z produkcji rolnej odnoszą się do wszystkich inwestorów (krajowych i zagranicznych) niezależnie od ich statusu prawnego. Podobnie uregulowane są kwestie wyłączenia z produkcji gruntów leśnych oraz obszarów parków narodowych. Organem właściwym w sprawie wyłączenia gruntu z produkcji leśnej w Wałbrzychu jest Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych we Wrocławiu, ul. Grunwaldzka 90, 50-357 Wrocław, tel. (071) 3771700 / [www.wroclaw.lasy.gov.pl/](http://www.wroclaw.lasy.gov.pl/)

