

Gospodarka nieruchomościami: sprzedaż mieszkań i innych nieruchomości (formy sprzedaży) w 2019 roku oraz plany na 2020 r.

Gospodarka nieruchomościami – podejmowanie działań i procedur związanych z zarządzaniem, rozporządzaniem i posiadaniem nieruchomości. W literaturze jednak istnieje wiele różnych definicji. Jedną z nich, która szerzej określa to pojęcie jest "proces zbliżony do ekonomicznego ujęcia zarządzania, który zakłada wyznaczanie określonych celów i osiągania ich za pomocą odpowiednich środków". W Polsce normy gospodarowania nieruchomościami zawarte są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65). Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady m.in. gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego.

Jeśli chodzi o pojęcie nieruchomości, ustawa definiuje nieruchomość gruntową jako grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Definicja ta jest podobna do definicji legalnej nieruchomości zawartej w art. 46 § 1 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 2019, poz. 1145 ze zm.), zgodnie z którą są to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Czynności składające się na gospodarowanie nieruchomościami samorządowymi można podzielić na czynności faktyczne i prawne. W odniesieniu do czynności faktycznych można przykładowo wymienić: zapewnienie wyceny nieruchomości, przygotowywanie opracowań geodezyjnych i projektowych, wyposażanie w urządzenia infrastruktury technicznej, współpraca z innymi organami, które gospodarują nieruchomościami samorządowymi i skarbowymi.

Jeśli chodzi o czynności prawne, to niewątpliwie taki charakter mają działania określone jako zbywanie i nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu. Zbywanie i nabywanie nieruchomości zostało zdefiniowane jako dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje: przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Czynnościami przenoszącymi własność nieruchomości są w szczególności: umowy sprzedaży, darowizny, zamiany, a także wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki handlowej. Inne czynności prawne podejmowane w procesie gospodarowania nieruchomościami gminnymi to np. dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, wywłaszczanie nieruchomości, zwrot wywłaszczonych nieruchomości, oddawanie nieruchomości w trwały zarząd.

Nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Nieruchomości mogą być również zbywane w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) są zbywane na rzecz osób, którym przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu:
 - a) przysługuje im roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złożą wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
 - b) są poprzednimi właścicielami zbywanej nieruchomości pozbawionymi prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercami, jeżeli złożą wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

- c) są najemcami lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony;
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
 - 3) są zbywane na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-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 nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
 - 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
 - 7) mają stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
 - 8) są zbywane 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) są zbywane na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
 - 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;
 - 12) są zbywane na rzecz podmiotów - Przedstawicielstw dyplomatycznym lub urzędem konsularnym państw obcych oraz innym przedstawicielstwom i instytucjom zrównanym z nimi w zakresie przywilejów i immunitetów na podstawie ustaw, umów międzynarodowych lub powszechnie obowiązujących zwyczajów międzynarodowych nieruchomości Skarbu Państwa mogą być, na zasadzie wzajemności, zbywane lub oddawane w użytkowanie, dzierżawę lub najem.
 - 13) są zbywane na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1372) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;
 - 14) są zbywane na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1537 oraz z 2019 r. poz. 2020);
 - 15) są zbywane na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2019 r. poz. 1554, 1724 i 2020);

- 16) są zbywane na rzecz inwestora realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404 oraz z 2019 r. poz. 630);
- 17) są zbywane na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2019 r. poz. 1073 i 2020);
- 18) są zbywane na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości;
- 19) są zbywane na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089 oraz z 2019 r. poz. 630 i 2020);
- 20) są sprzedawane finansującemu wybranemu w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843), z równoczesnym zawarciem umowy leasingu, na mocy której finansujący nieodwołalnie zobowiązuje się przenieść na zbywcę albo podmiot wskazany przez zbywcę własność tej nieruchomości po upływie oznaczonego w umowie czasu trwania leasingu, zapłacie ostatniej raty albo w razie rozwiązania umowy leasingu z innych przyczyn;
- 21) są zbywane na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku realizowanej na podstawie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku (Dz. U. poz. 1589 i 2020);
- 22) są zbywane na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy portu zewnętrznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. poz. 1924).

Rada, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, może podjąć uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

W 2019 roku uzyskano dochód w wysokości 1 183 064,74 zł z tytułu sprzedaży nieruchomości, w tym zbyto:

- a) 11 lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- b) 1 lokal mieszkalny w formie przetargu ustnego ograniczonego do właścicieli lokali mieszkalnych w budynku;
- c) 2 lokale mieszkalne w formie przetargu ustnego nieograniczonego;
- d) 1 lokal użytkowy na rzecz najemców;
- e) 1 lokal gospodarczy na rzecz najemców;
- f) udział w wysokości 1/4 w zabudowanej działce wraz z taki sam udział w budynkach znajdujących się na tej działce na rzecz współwłaścicieli tej nieruchomości;

- g) 3 działki pod zabudowę jednorodzinną w formie przetargu ustnego nieograniczonego;
- h) 2 działek w formie bezprzetargowej na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich – w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- i) 21 działek pod zabudowę garażową w formie przetargu ustnego nieograniczonego;
- j) 6 działek rolnych w formie przetargu ustnego nieograniczonego;
- k) 1 działka pod zabudowę usługową nieuciążliwą.

W 2020 roku planuje się uzyskać dochód w wysokości 1 500 000,00 zł ze sprzedaży nieruchomości, w tym planuje się zbyć:

- a) 1 nieruchomość pod zabudowę usługową nieuciążliwą o wartości 150 000,00 zł;
- b) 10 nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną o szacunkowej wartości 590 000,00 zł;
- c) 1 nieruchomość rolną o szacunkowej wartości 200 000,00 zł;
- d) 2 nieruchomości zabudowane budynkami usługowymi o szacunkowej wartości 100 000,00 zł
- e) 6 lokali mieszkalnych (w budynku byłego Urzędu Miejskiego w Orzyszu) o wartości 831 990,00 zł.

Sponadzie - K. O. uareu

BURMISTRZ
mgr Zbigniew Kłodkowski