

1 lipca 2009



Zadanie wójtów

Gospodarowanie nieruchomościami samorządowymi należy do obowiązków organów wykonawczych tych jednostek. To one decydują o wysokości opłat pobieranych za zbycie nieruchomości, oddanie jej w użytkowanie wieczyste lub trwały zarząd – pisze „Gazeta Prawna”.

Jak przypomina dziennik, za zgodą odpowiedniej rady lub sejmiku organy te mogą również stosować bonifikaty. Opłaty pobierane z tytułu gospodarowania nieruchomościami mogą być aktualizowane raz w roku.

Każda gmina, gospodarując swoim mieniem, powinna zastanowić się, czy chce dalej władać swoim majątkiem, czy korzystniejsze będzie dla niej oddanie go we władania podmiotowi prywatnemu. Jeżeli gmina zdecyduje, że nie chce dłużej samodzielnie gospodarować swoimi nieruchomościami, to przede wszystkim może ona je sprzedać, oddać w użytkowanie wieczyste lub w trwały zarząd. W przypadku każdej z tych czynności ważna jest jednak właściwa wycena nieruchomości i opłat, jakie gmina może z tego uzyskać.

Sprzedaż bez przetargu

Jeżeli gmina zdecyduje, że najkorzystniej będzie dla niej sprzedać daną nieruchomość, a sprzedaż ta odbędzie się w trybie bezprzetargowym, to cena nieruchomości powinna odpowiadać jej wartości.

Szacunek sporządzany przez rzeczoznawcę majątkowego powinien być opracowany na podstawie przesłanek określonych w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc powinien odpowiadać rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości stanowi natomiast jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, jeżeli strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a także jeżeli upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Określając wartość nieruchomości rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek sporządzić operat szacunkowy.

Określenie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę nie jest ceną absolutnie wiążącą dla stron zamierzonej sprzedaży. Osoba uprawniona do nabycia nieruchomości ma prawo

wglądu do treści sporządzonego operatu i może zgłaszać uwagi. Tego wymaga zasada równości stron, która obowiązuje w stosunkach cywilnoprawnych, do których zalicza się umowę sprzedaży pomiędzy osobą uprawnioną a gminą. Strony umowy mogą więc w normalnym trybie negocjować cenę nieruchomości.

Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać rozłożona na raty. Nie mogą one jednak przekraczać dziesięciu lat. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Właściwa rada lub sejmik mogą jednak wyrazić zgodę na zastosowanie innej stopy procentowej.

Nieuregulowana wierzytelność jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy podlega zabezpieczeniu, np. przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

Źródło: www.samorzad.pap.pl