

# Opis obszaru biznesowego objętego systemem

Zamawiający ma zamiar wdrożyć nowy system informatyczny w obszarze gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, który wesprze obsługę procesów biznesowych oraz poprzez integrację zapewni wymianę danych z innymi systemami.

Dokument podzielony jest na części:

- A. Zadania
- B. Procesy realizowane w obszarze gospodarowania nieruchomościami
- C. Założenia systemu, gdzie opisane są warunki, jakie musi spełniać system.

## A. Zadania

W omawianym obszarze biznesowym wiodący Wydział Nieruchomości Komunalnych realizuje zadania w zakresie:

- 1) Spraw dotyczących gospodarowania nieruchomościami komunalnymi w obszarze:
  - a) ustanawiania oraz zmiany tytułów prawnych do nieruchomości w tym prowadzenie spraw dotyczących roszczeń o ustanowienie lub zmianę tytułu prawnego do nieruchomości, tj dzierżawa, użyczenie, użytkowanie, użytkowanie wieczyste, czasowe udostępnienie nieruchomości komunalnych,
  - b) prowadzenia postępowań w sprawach trwałego zarządu,
  - c) naliczania opłat za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego,
  - d) komunalizacji, i stałej aktualizacji stanu nieruchomości Miasta,
  - e) prowadzenia księgowej ewidencji środków trwałych,
  - f) regulacji stanów prawnych nieruchomości do nieruchomości
  - g) opłat adiacenckich i planistycznych;
- 2) Prowadzenia postępowań rewindykacyjnych prowadzonych z wniosków kościołów i związków wyznaniowych;
- 3) Wskazywanie zarządców nieruchomości gminnych
- 4) Prowadzenia spraw użytkowania wieczystego w tym aktualizacji i naliczania opłat z tego tytułu oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- 5) Ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Gminy Wrocław;
- 6) Prowadzenia egzekucji obowiązków o charakterze niepieniężnym w zakresie zadań realizowanych przez Wydział.

## B. Procesy realizowane w obszarze gospodarowania nieruchomościami

- 1) Ewidencji:
  - zasobu nieruchomości komunalnych,
  - umożliwienia ewidencji księgowej majątku gminy,
- 2) Dzierżawy:
  - Tryb Przetargowy
  - Dzierżawa bezprzetargowa
  - Dzierżawa bezprzetargowa na okres do 10 lat
- 3) Protokołów uzgodnień :
  - Linie
  - Zaplecze budowy
- 4) Bezumownego zajęcia nieruchomości

- Bezumowny – zawarcie umowy dzierżawy
  - Odbiór nieruchomości od bezumownego
  - Wydobycie nieruchomości drugie wezwanie
  - Bezumowne zajęcie nieruchomości
- 5) Użyczenia
- 6) Opłat:
- Opłata planistyczna
  - Opłata adiacencka
  - Bonifikata od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.
  - Naliczenie / pomniejszenie / rozliczenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.
  - Określenie wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – z urzędu.
  - Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – na wniosek.
  - Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – z urzędu.
  - Zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – na wniosek.
  - Zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – z urzędu.
  - opłata roczna
- 7) Realizacji wniosków kościołów i związków wyznaniowych o przekazanie na ich rzecz własności nieruchomości gminnej
- 8) Przeniesienia własności działki siedliskowej na podstawie art. 6 ustawy o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym
- 9) Przeniesienia własności działki rolnej będącej w dożywotnim użytkowaniu na podstawie art. 118 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników
- 10) Likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego
- 11) Sprzedaży/Oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz Polskiego Związku Działkowców
- 12) Zrzeczenia się prawa użytkowania gruntów
- 13) Sprzedaży w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, w sytuacji zajęcia gruntu gminnego zabudową nieruchomości sąsiedniej
- 14) Stwierdzenia nabycia z mocy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i prawa własności budynków
- 15) Pozyskania nieruchomości:
- pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Gminy Wrocław - Komunalizacja mienia Skarbu Państwa na wniosek na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych,
  - pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Gminy Wrocław - Powiatyzacja na wniosek na podstawie art. 64 ustawy przepisy wprowadzające ustawę reformującą administrację publiczną,
  - pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Gminy Wrocław - Komunalizacja z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych,
  - pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Gminy Wrocław - Komunalizacja z mocy prawa na podstawie art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,

- pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Gminy Wrocław - Z mocy prawa na podstawie art. 60. ust. 1 ustawy przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną,
  - pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Gminy Wrocław - Występowanie z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji ostatecznej,
  - pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Gminy Wrocław - Występowanie z wnioskiem o uchylenie bądź zmianę decyzji ostatecznej,
  - pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Gminy Wrocław - Występowanie z wnioskiem o wznowienie postępowania.
- 16) Realizacji postanowień decyzji o zgodzie na realizację inwestycji drogowej - Ustalenie i wypłata odszkodowania za utratę praw do nieruchomości: prawa własności, prawa użytkownika wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
  - 17) Realizacji postanowień decyzji o zgodzie na realizację inwestycji drogowej - Ustanowienie trwałego zarządu na rzecz zarządu drogi w stosunku do nieruchomości objętych decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych
  - 18) Realizacji postanowień decyzji o zgodzie na realizację inwestycji drogowej - Wygaśnięcie trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości objętych decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, ustanowionego na nieruchomości przeznaczonej na pas drogowy
  - 19) Służebności - gruntowa
  - 20) Użytkowania
  - 21) Służebności - przesył
  - 22) Trwałego zarządu - Ustanowienie trwałego zarządu
  - 23) Trwałego zarządu - Wygaszenie trwałego zarządu
  - 24) Sprzedaży nieruchomości:
    - w celu poprawy warunków zagospodarowanie nieruchomości przyległej
    - sprzedaż z pierwszeństwem
    - na rzecz użytkownika wieczystego
  - 25) Przedłużenia terminu prawa użytkownika wieczystego:
    - na 5 lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu
    - jeśli okres amortyzacji zamierzonych na gruncie nakładów jest znacznie dłuższy niż czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu
    - jeśli okres amortyzacji zamierzonych na gruncie nakładów jest znacznie dłuższy niż czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu
  - 26) Sprawowania nadzoru właścicielskiego nad nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste
  - 27) Rozwiązania umowy użytkowania wieczystego
  - 28) Wyznaczenia terminów dodatkowych na zagospodarowanie nieruchomości
  - 29) Przedłużenia terminu prawa użytkownika wieczystego
  - 30) Zgody na wykreślenie wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej
  - 31) Zgody na połączenie przez użytkownika wieczystego działek w jednej księdze wieczystej
  - 32) Zmiany umowy użytkowania wieczystego
  - 33) Przedłużenia terminu prawa użytkownika wieczystego – na 5 lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu
  - 34) Przedłużenia terminu zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste
  - 35) Ujednolicenia terminów prawa użytkownika wieczystego nieruchomości
  - 36) Przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości
  - 37) Przekształcenia prawa współużytkowania wieczystego w prawo współwłasności nieruchomości

- 38) Zmiany decyzji ostatecznej o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości
- 39) Zwrotu bonifikaty
- 40) Wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego
- 41) Fakturowania i ewidencji należności cywilnoprawnych
- 42) REJESTRÓW VAT
- 43) Analizy VAT z tytułu transakcji cywilnoprawnych
- 44) Wyceny nieruchomości
- 45) Egzekucji z nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Wrocław
- 46) Udzielania pomocy publicznej przez gminę o charakterze de minimis
- 47) Ewidencji majątku trwałego stanowiącego własność Gminy Wrocław (grunty i budynki)
- 48) Złożenia wniosku o ustalenie/odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego
- 49) Złożenia sprzeciwu od Orzeczenia SKO / odwołania do SKO
- 50) Analizy zwrotnego potwierdzenia odbioru doręzonego pisma

### **C. Założenia systemu**

System powinien spełniać następujące założenia:

- 1) systemu zintegrowanego, tj. musi być zorganizowany modułowo i kompleksowo obsługiwać wymieniony obszar. Oznacza to m.in.:
  - a. jednokrotne wprowadzanie danych
  - b. korzystanie z danych pomiędzy modułami;
- 2) obsłużyć jednocześnie szacowaną na 200 ilość użytkowników. System powinien być jednak licencjonowany na podmiot zamawiający bez ograniczenia ilości licencji.
- 3) spełnić wymogi prawne, wynikające z niżej wymienionych aktów prawnych, zestawionych na dzień 19 maja 2014 r.:
  - ustawa o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.);
  - ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014, poz. 518);
  - ustawa Kodeks cywilny (Dz. U. z 1963 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm)
  - ustawa Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)
  - ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.);
  - ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.)
  - ustawa o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.)
  - ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (j.t. Dz.U. z 2012 r., poz. 83)
  - ustawa o księgach wieczystych i hipotece ( j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 707)
  - ustawa o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903)
  - ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2013r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.)
  - ustawa o Komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. 1964 r. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
  - ustawa o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.);

- ustawa Ordynacja podatkowa (Dz. U. 2012, poz. 749) – tekst jednolity, zmieniony przez art.3 Dz. U. z 2014 r. poz. 183 11.05.2014
- ustawa o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011r., nr 177, poz.1054)
- rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U.z 2011r nr 73, poz.392, ze zm.)
- rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r., nr 68, poz.360, z 2012r. poz.1428)
- ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 687)
- rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2001 nr 38 poz. 454 z późn. zm.)
- ustawa o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej Dz.U.z 2007r. Nr 59, poz.404, ze zm.,
- rozporządzenie KE nr 1998/2006-rozporządzenie Komisji (WE) nr 1998/2006 w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz. Urz UE L 379)
- rozporządzenie Rady Ministrów z 11.8.2004r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. Nr 194, poz.1983 ze zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z 7.8.2008r. w sprawie sprawozdań o udzielonej pomocy publicznej, informacji o nieudzielaniu takiej pomocy oraz sprawozdań o zaległościach przedsiębiorców we wpłatach świadczeń należnych na rzecz sektora finansów publicznych (Dz.U. Nr 153, poz.952, z późn. zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z 20.3.2007r. w sprawie zaświadczeń o pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie, (Dz.U. Nr 53, poz.354 ,ze zm.)
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29.3.2010r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis ,Dz. U. Nr 53, poz.311
- uchwały Nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2005 r. Nr 208, poz. 3409 z późn. zm.)
- zarządzenia nr 8600/10 Prezydenta Wrocławia w sprawie zasad wydzierżawiania i wysokości stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości zabudowane i niezabudowane Gminy Wrocław, oddawane w dzierżawę, na cele inne niż rolne
- uchwała nr XVIII/355/11 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie udzielania bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w postępowaniach prowadzonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 248, poz. 4449)

- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12.04.2012r. w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (Dz. U. z roku 2012, nr 526).