

# OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI PUBLICZNYMI

## Charakterystyka

Moduł umożliwia pełną obsługę płatności związanych z przekształceniem użytkowania wieczystego na własność, ze sprzedażą gruntu, sprzedażą lokalu z prawem własności lub użytkowania wieczystego do gruntu, sprzedażą budynku z prawem własności lub użytkowania wieczystego do gruntu, pierwszą opłatą za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, służebnością oraz zwrotem nieruchomości za odszkodowaniem. Należności z ww. tytułów lub raty, są automatycznie przekazywane do programu WINDYKACJA.

## Podstawa prawna

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1774, z późn. zm.).  
 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 121, z późn. zm.).  
 Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 885, z późn. zm.).  
 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 330, z późn. zm.).

**Ustaw parametry**

Do windykacji po dniu:

Wypredzenie ( w dniach):

Rata	Do płatności	VAT	Do zapłaty	Kwota VAT	Neto	Rok	Do zapłaty
1	2008.12.31	0	20155.00	20155.00	0.00	2011	2011.03.10
2	2008.12.31	0	11553.67	11553.67	0.00	2011	2011.03.10
3	2010.12.31	0	11012.50	11012.50	0.00	2011	2011.03.10
4	2011.12.31	0	10884.70	10884.70	0.00	39	2012.12.02.15

**EW MAPA**  
Wersja 10  
**SPRZEDAŻ**  
Wersja dla WINDOWS  
**UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I TRWAŁY ZARZĄD**  
Wersja dla WINDYKACJA  
Wersja 3 dla WINDOWS

**Rejestr sprzedaży**

Do windykacji:

Kategoria:

Kartoteka:

Symbol klasyfikacji:

**Stopy procentowe**

Od	Do	Procent
2011.06.09		4.75
2011.05.12		4.5
2011.04.06		4.25
2011.01.20		4
2009.06.25		3.75
2009.03.26		4
2009.02.26		4.25
2009.01.28		4.5
2008.12.24		5

**Słowniki**

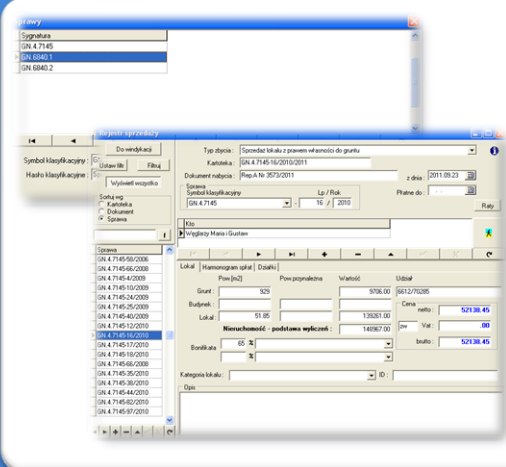
Kategoria lokalu:

Uchwała Rady Miasta XXX/567/2010 z dnia 23.10.2010

# ZAWARTOŚĆ MODUŁU

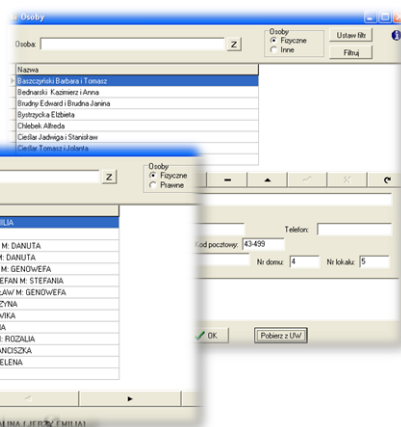
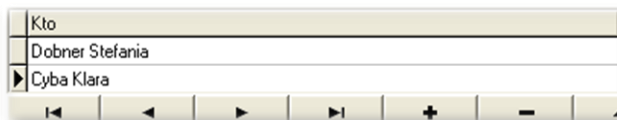
## Rejestr sprzedaży (SPRZEDAŻ)

Rejestr sprzedaży dotyczy różnych typów zbycia oraz innych opłat związanych z służebnością i zwrotem nieruchomości. Może być uporządkowany według numeru sprawy, dokumentu zbycia (akt, decyzja) lub kartoteki zakładanej najczęściej do sprzedaży ratalnej. Rejestr może wyświetlać wszystkie pozycje lub tylko pozycje „czynne”, czyli te, które jeszcze nie zostały przekazane do windykacji lub są związane z ratami. Sygnatury spraw są wybierane ze słownika.



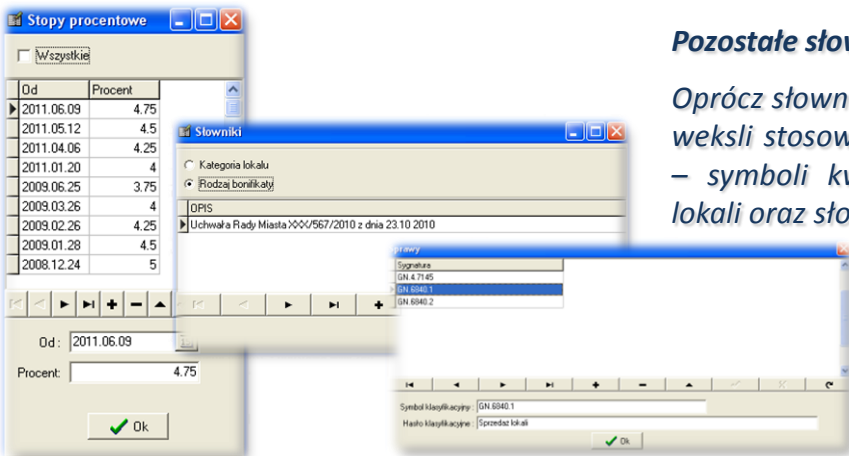
## Słownik osób (SPRZEDAŻ, UW)

Dane w rejestrze są wprowadzane przy użyciu słowników. Jednym ze słowników jest słownik osób. W przypadku np. przekształcania prawa użytkownika wieczystego na własność, osoba jest wprowadzona w programie UW i nie wymaga ponownego wprowadzania, wystarczy ją pobrać z UW. Z każdą sprawą można związać dowolną liczbę osób.



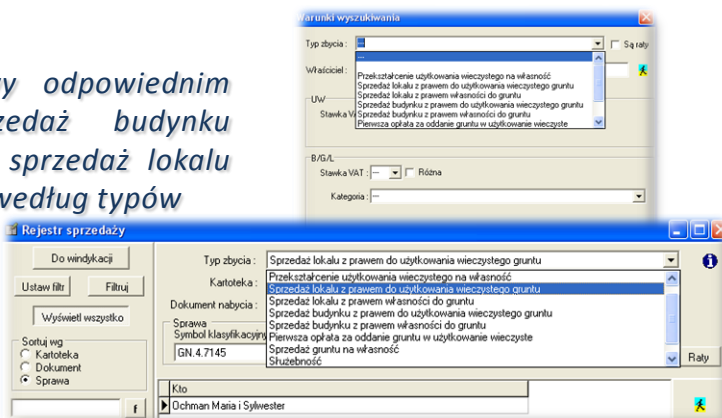
## Pozostałe słowniki (SPRZEDAŻ)

Oprócz słownika osób występuje słownik stóp redyskonta weksli stosowanego przez NBP, słownik rodzajów spraw – symboli kwalifikacyjnych i haseł, słownik kategorii lokali oraz słownik rodzajów bonifikat.



## Wybór (filtrowanie) (SPRZEDAŻ)

Program umożliwia opisanie każdej sprawy odpowiednim typem zbycia nieruchomości, np. sprzedaż budynku wraz z prawem użytkowania do gruntu lub sprzedaż lokalu z prawem własności do gruntu. Między innymi według typów zbycia może nastąpić filtrowanie (wyszukiwanie) spraw. Otrzymujemy wówczas rejestr wszystkich spraw związanych z danym typem, np. rejestr wszystkich przekształceń prawa użytkowania we własność.

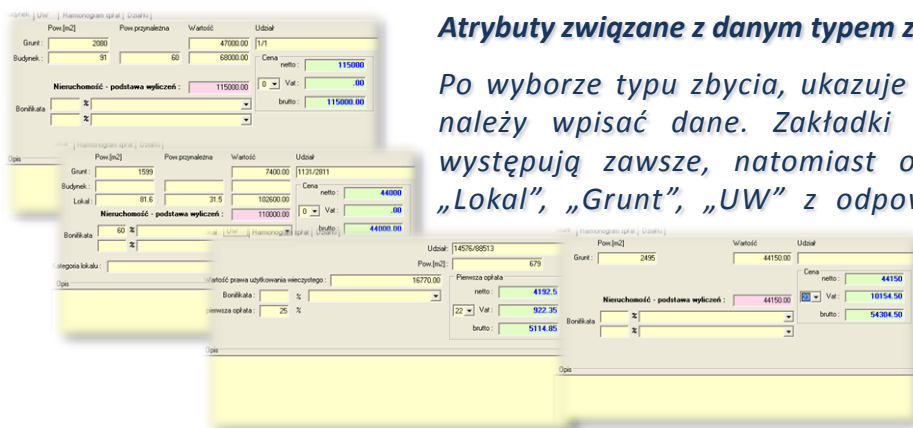


# ZAWARTOŚĆ MODUŁU

## Atrybuty związane z danym typem zbycia (SPRZEDAŻ)

Po wyborze typu zbycia, ukazuje się różny typ zakładki, w których należy wpisać dane. Zakładki „Harmonogram spłat”, „Działki”, występują zawsze, natomiast opcjonalnie występują „Budynek”, „Lokal”, „Grunt”, „UW” z odpowiednimi polami do uzupełnienia.

Pola niezbędne do wypełnienia posiadają kolor różowy, pola automatycznie obliczane kolor zielony, pozostałe pola mogą, ale nie muszą być wypełniane.



## Raty (SPRZEDAŻ)

Program umożliwia, w przypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, rozłożenie należności na raty. Po wprowadzeniu proponowanego podziału należności na raty, program oblicza odsetki wg aktualnej stopy redyskonta i umożliwia wydrukowanie planowanych spłat. W przypadku zmiany stóp procentowych program automatycznie nalicza poprawne odsetki, jeśli oczywiście nowe stopy procentowe zostały wprowadzone do słownika. W oparciu o zasymulowane raty następuje przeniesienie należności do „Harmonogramu spłat”.

Raty

Brutto : 44150.00    Vat : 0 - .00    Wsk.do stopy redyskonta :

Lp	Do spłaty	Rata	Płatne do	Data wypłaty	Vat	Ile	Do zapłaty	Odsetki
1	22075.00	22075.00	2012.02.28		.00	5	22075.00	
2	16956.25	5518.75	2013.03.31		.00	5	6659.24	1140.49
3	11037.50	5518.75	2014.03.31		.00	5	6305.17	786.42
4	5518.75	5518.75	2015.03.31		.00	5	6043.03	524.28
5	.00	5518.75	2016.03.31		.00	5	5781.61	262.86

## Ustaw parametry

Do windykacji po dniu : 2011.03.10

Wypzedz

1 2012.02.28 0 22075.00 22075.00 .00 42 2012 2012.02.23

Rata	Dt płatności	VAT	Dni	Czynsz (Netto)	Do zapłaty	Kwota VAT	Nr	Rok	Dt. przepisu
1	2009.12.31	0		11953.67	11953.67	.00		2011	2011.03.10
2	2009.12.31	0		11953.67	11953.67	.00		2011	2011.03.10
3	2010.12.31	0		11012.50	11012.50	.00		2011	2011.03.10
4	2011.12.31	0		10894.70	10894.70	.00		39 2012	2012.02.15

## Harmonogram spłat (SPRZEDAŻ, WINDYKACJA)

W zależności od ustanowionego w parametrach programu wyprzedzenia w dniach, należność (rata) zostaje przekazana do „Harmonogramu spłat”, stamtąd zostaje pobierana przez program WINDYKACJA. Jeśli należność nie jest pobrana do księgowości, widzimy ją w kolorze niebieskim. Należności, które zostały przekazane do księgowości, są w kolorze czerwonym.

## Wizualizacja działek (SPRZEDAŻ, EWMAPA)

Jeśli transakcja (sprawa) zostanie opisana działkami, to istnieje możliwość natychmiastowego wyświetlenia tych działek w programie EWMAPA.

W programie EWMAPA możemy także wyświetlić pozostałe treści systemu informacji o terenie, w tym ortofotomapę.



# PROGRAMY OBSŁUGUJĄCE

## SPRZEDAŻ



Wersja  
dla  
WINDOWS

© GEOBID Spółka z o.o. <http://www.geobid.com.pl>

## SPRZEDAŻ

Program **SPRZEDAŻ** służy do rejestracji różnych operacji i płatności związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, z wyjątkiem czynszów (opłat) wynikających z umów cywilnoprawnych, opłat rocznych wynikających z prawa użytkowania wieczystego i zarządu oraz opłat adiacenckich.

W programie rejestruje się jednorazowe płatności oraz płatności rozłożone na raty. Program oblicza odsetki według stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP. Program jest programem samodzielnym, ale jego funkcjonalność znacznie wzrasta w powiązaniu z programami **WINDYKACJA**, **EWMAPA** i **UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I TRWAŁY ZARZĄD**.

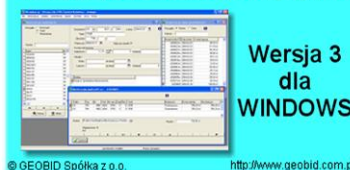
## WINDYKACJA

Program **WINDYKACJA** jest programem samodzielnym, służącym do ewidencji szczegółowej konta 221 – należności z tytułu dochodów budżetowych. Należności mogą być wprowadzane ręcznie, ale zadaniem programu jest automatyczne przejmowanie należności powstałych jako wynik działania różnych programów funkcjonujących w urzędzie czy starostwie takich jak:

**UMOWY, UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, SPRZEDAŻ, KONCESJE, ZAJĘCIA PASA DROGOWEGO...**

Do podstawowych funkcji programu należą: możliwość importu danych, możliwość ręcznego nanoszenia bilansu otwarcia lub należności, obsługa Nielimitowanej liczby źródeł danych, szybkie nanoszenie wpłat na zaimportowane dokumenty według osoby, numeru dokumentu lub tytułu, naliczanie odsetek, wydruk zestawień, dostosowanie wzorców wydruków do potrzeb użytkownika.

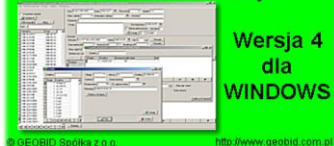
## WINDYKACJA



Wersja 3  
dla  
WINDOWS

© GEOBID Spółka z o.o. <http://www.geobid.com.pl>

## UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I TRWAŁY ZARZĄD



Wersja 4  
dla  
WINDOWS

© GEOBID Spółka z o.o. <http://www.geobid.com.pl>

## UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I TRWAŁY ZARZĄD

Program **UW – UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I TRWAŁY ZARZĄD**, jest programem samodzielnym, służącym do obliczania i ewidencjonowania opłat za użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd zarówno na gruntach Skarbu Państwa, jak i gruntach stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Różni się tym od wielu innych programów, że z jednej strony jest powiązany z bazami ewidencji gruntów i budynków (programy **EWMAPA** i **EWOPIS**), a z drugiej strony jest powiązany z systemem finansowo-księgowym (program **WINDYKACJA**). W ramach programu **UW** funkcjonuje edytor tekstu, a wszystkie pisma związane z opłatami są przechowywane w jednej SQL-owej bazie danych, a nie jako oddzielne pliki na dysku.

## EWMAPA

Program jest oryginalną aplikacją obsługującą grafikę komputerową. Aplikacja została stworzona do infrastruktury informacji geograficznej funkcjonującej w Polsce. Program umożliwia prowadzenie graficznej bazy danych oraz powiązanie jej z danymi opisowymi (w postaci zintegrowanej tabeli lub zewnętrznej bazy danych) oraz wykonywanie analiz przestrzennych, będąc tym samym podstawą Systemu Informacji o Terenie. Program został zaprojektowany na powszechnie dostępne komputery osobiste, umożliwiając instalowanie go nawet tam, gdzie aktualnie nie dysponuje się wystarczającymi środkami na założenie kompleksowego Systemu Informacji o Terenie. Dane w programie **EWMAPA** przechowywane są w pięciu podstawowych strukturach: działki, warstwy, obiekty, rastry, szrafury. Aplikacja umożliwia również wymianę danych (eksport i import) pomiędzy formatami **.dxf** oraz **.shp**.

## EWMAPA



Wersja 10  
dla  
WINDOWS

© GEOBID Spółka z o.o. <http://www.geobid.com.pl>

