

5

Pwjełt

UCHWAŁA NR ...../2018  
RADY MIASTA PIONKI  
z dnia 08.01..... 2018r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Miasta Pionki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15. Art. 34 ust. 6 i 6a i art. 37 ust. 3, 3a i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

### Rozdział 1.

#### Postanowienia ogólne

**§ 1. 1.** Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami przez Burmistrza Miasta Pionki w zakresie ich nabywania, zbywania i obciążania, a także wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.),
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Pionki,
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Pionki,
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Pionki,
- 5) gospodarowaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie nieruchomości, oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, trwałe zarząd, obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, oddawanie ich w najem, dzierżawę, użyczenie.

3. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz, w przypadku ich braku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 2. 1.** Upoważnia się Burmistrza do samodzielnego nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy, a także ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. W zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Rady gospodarowanie nieruchomościami należy do Burmistrza, który w szczególności wykonuje następujące czynności:

- 1) wybiera formę prawną dokonania czynności,
- 2) podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego,
- 3) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa,
- 4) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,
- 5) zawiera umowy cywilnoprawne oraz, w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach, wydaje decyzje administracyjne.

## **Rozdział 2.**

### **Nabywanie nieruchomości**

§ 3. 1. Burmistrz może, w granicach samodzielnego zaciągania zobowiązań określonych w uchwale budżetowej, nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, w celu wykonywania zadań własnych Gminy, w szczególności w drodze:

- 1) zamiany,
- 2) nabywania prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy i komunalizacji,
- 3) nabycia od osób fizycznych i prawnych,
- 4) wykonania prawa pierwokupu,
- 5) licytacji komorniczej,
- 6) ustawy o realizacji inwestycji drogowych.

2. Nabywanie nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a w szczególności w związku z:

- 1) zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi Gminy,
- 2) realizacją zadań własnych i zleconych, bądź wynikających z przyjętych planów i strategii rozwoju Gminy,
- 3) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych, scalaniem nieruchomości i ich ponownym podziałem,
- 4) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) realizacją innych celów publicznych.

3. Nabycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

4. Warunkiem nabycia nieruchomości jest uprzednie zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Gminy.

5. O nabyciu nieruchomości decyduje Burmistrz w formie zarządzenia.

## **Rozdział 3.**

### **Zbywanie nieruchomości**

§ 4. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części w drodze:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) zamiany,
- 4) przeniesienia prawa własności nieruchomości.

2. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się między innymi następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- 2) przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy.

3. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, która spełnia łącznie następujące warunki:



- 1) jest na podstawie pisemnej umowy dzierżawy zawartej na okres co najmniej 10 lat posiadaczem zależnym nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży,
- 2) za zgodą właściciela nieruchomości i na własny koszt dokonała w okresie dzierżawy zabudowy nieruchomości na podstawie zezwolenia na budowę,
- 3) dokonana zabudowa jest zgodna z przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczeniem nieruchomości przewidzianym w przyjętym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy",
4. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.
5. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową; zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadkach gdy o nabycie nieruchomości występuje więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione warunki.

6. O zbyciu nieruchomości decyduje Burmistrz w formie zarządzenia.

**§ 5. 1** W przypadku sprzedaży nieruchomości bez przetargu oraz sprzedaży budynków i innych obiektów znajdujących się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, od ceny nieruchomości, ustalonej w wysokości nie niższej niż ich wartość, wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości nie wyższej niż 95 % z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 oraz § 10, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz:

- 1) podmiotów wymienionych w § 4 ust. 5 uchwały z przeznaczeniem na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- 2) osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
- 3) Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;
- 4) kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 5) właścicieli lokali w budynkach, w których przy wyodrębnianiu własności lokali dla budynku wydzielono działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej, w przypadku zbycia przyległej do niej nieruchomości gruntowej lub jej części, na warunkach art. 209a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Wyraża się zgodę na udzielanie powyższych bonifikat na takich samych zasadach i w przypadkach określonych w ust. 1, od pierwszej opłaty jak też od opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym.

3. W granicach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem §10, o wysokości udzielonej bonifikaty postanawia Burmistrz Miasta w formie zarządzenia.

4. Bonifikata, o której mowa w ust. 1, 2 przysługuje pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży albo umowy użytkowania wieczystego.

5. W przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków cenę sprzedaży ustaloną w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym obniża się o 50 %. W szczególnie uzasadnionych okolicznościach cena sprzedaży tych nieruchomości może być obniżona przez Burmistrza Miasta o więcej niż 50%, nie więcej jednak niż o 90%.

6. W przypadku zbiegu prawa do bonifikat od ceny sprzedaży z tytułów, o których mowa w ust. 1 oraz w ust. 5, oraz § 10 uchwały stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.



§ 6. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, od której nie udzielono bonifikaty, z wyłączeniem bonifikaty z tytułu wpisania do rejestru zabytków, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. W razie rozłożenia zapłaty ceny sprzedaży na raty wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 30 % ceny.

3. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. W przypadku przeniesienia przez nabywcę, który nabył nieruchomość w trybie bezprzetargowym, własności lub udziału we własności nieruchomości na inną osobę fizyczną lub prawną lub jednostkę nieposiadającą osobowości prawnej, niespłacona część ceny staje się natychmiast wymagalna.

§ 7. 1. Stawka procentowa pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi:

- 1) 20 % ceny nieruchomości ustalonej w przetargu lub w trybie bezprzetargowym za nieruchomości gruntowe: pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych; na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukowo, badawczo-rozwojową sportowo-turystyczną; pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebani w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych;
- 2) 25 % ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym - w pozostałych przypadkach.

2. Pierwszą opłatę oraz opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 10%.

## **Rozdział 4.**

### **Sprzedaż mieszkań komunalnych**

§ 8. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia;
- 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji;
- 3) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

3. Burmistrz Miasta może nie przeznaczać do sprzedaży lokali w innych niż określone w ust. 2 przypadkach, w szczególności znajdujących się w budynkach:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.

§ 9. Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 10. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego, sprzedawanego jako odrębna nieruchomość w trybie bezprzetargowym, wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości 50% ceny lokalu

2. Bonifikaty od ceny sprzedaży, określone w ust. 1 przysługują w przypadku jednorazowej zapłaty ceny.

3. Bonifikaty określone w ust. 1 nie przysługują najemcom, którzy w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o wykup zajmowanego na podstawie umowy lokalu skorzystali z pomocy Gminy w formie umorzenia całości lub części należności przy spłacie zaległości czynszowej.

**§ 11. 1.** Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, od której nie udzielono bonifikaty, może być, na wniosek nabywcy, rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 10 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wysokość pierwszej raty nie może wynosić mniej niż 30 % ustalonej ceny. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

**§ 12.** Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

## **Rozdział 5.**

### **Sprzedaż lokali użytkowych.**

**§ 13. 1** Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej niż 1 rok przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do najemców lokali użytkowych, których najem trwa krócej niż przez okres wskazany w ust. 1, przekazanych im w najem przez Gminę w zamian za przekazanie do dyspozycji Gminy, na jej wniosek, lokalu użytkowego stanowiącego uprzednio przedmiot umowy najmu rozwiązywanej w drodze porozumienia stron.

3. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się do budynku użytkowych stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

**§ 14. 1.** Na poczet ceny sprzedaży lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wymienionych w § 13, którzy za zgodą Gminy dokonali z zachowaniem przepisów prawa budowlanego przebudowy lub rozbudowy budynku, w którym w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży lub zwiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę lub rozbudowę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku gdy umowa najmu lub inna umowa zawarta z Gminą stanowi inaczej.

3. Zasady rozliczania nakładów na remonty lokali użytkowych w zakresie obciążającym wynajmującego, poczynionych przez najemców wymienionych w § 13 w lokalach stanowiących przedmiot sprzedaży, określają umowy najmu. W przypadku gdy rozliczenie tych nakładów następuje poprzez zaliczenie na poczet ceny, stosuje się odpowiednio § 14 ust.1, z tym że kwota zaliczenia nie może być wyższa niż wzrost wartości lokalu spowodowany dokonanyymi nakładami.

**§ 15.** Sprzedaż lokali użytkowych, wolnych w sensie prawnym, następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

## **Rozdział 6.**

### **Obciążanie nieruchomości**

**§ 16. 1.** Obciążanie nieruchomości przeprowadza się w zakresie i na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece.



2. Obciążanie nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ustanowieniu prawa użytkowania,
- 2) ustanowieniu służebności,
- 3) ustanowieniu hipoteki.

3. Nieruchomości mogą być obciążane służebnościami jeżeli jest to niezbędne i nie utrudnia wykonywania zadań własnych Gminy oraz nie uniemożliwia korzystanie z nieruchomości obciążonej.

4. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy.

5. O obciążeniu nieruchomości służebnościami decyduje Burmistrz w formie zarządzenia.

6. Służebność gruntowa oraz przesyłu powstaje na podstawie umowy stron wymagającej formy aktu notarialnego i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

7. Obciążenie nieruchomości służebnościami gruntowymi i przesyłu na rzecz jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa może nastąpić nieodpłatnie.

8. Upoważnia się Burmistrza do obciążania nieruchomości hipoteką w granicach upoważnienia do samodzielnego zaciągania zobowiązań.

## **Rozdział 7.**

### **Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości, oddawanie w trwały zarząd**

§ 17. 1. Upoważnia się Burmistrza do oddawania nieruchomości lub ich części w najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

2. Minimalne stawki czynszu najmu i dzierżawy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Ustalając czynsz z tytułu dzierżawy lub najmu Burmistrz bierze pod uwagę:

- 1) położenie nieruchomości,
- 2) uzbrojenie,
- 3) cel, korzyść społeczną wynikającą z zawarcia umowy,
- 4) rodzaj działalności, jaka będzie prowadzona na nieruchomości, a w szczególności tworzenie nowych miejsc pracy,
- 5) czas trwania umowy.

§ 18. 1. Stawki czynszu najmu nieruchomości przeznaczonej do wynajmu w drodze bezprzetargowej określa Burmistrz w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

2. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki określone przez Burmistrza w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 19. 1. W przypadku przekazania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz Miasta w decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.

2. Burmistrz Miasta może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu obniżając je, nie więcej jednak niż o 80 %, gdy nieruchomość oddawana jest w trwały zarząd:

- 1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, a także pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukowo, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.

3. Wysokość udzielanej bonifikaty oraz warunki utraty bonifikaty określa Burmistrz Miasta w drodze decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.

4. Zasady, określone w ust.2, mają zastosowanie także do opłat z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.


## Rozdział 8.

### Postanowienia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

§ 21. Traci moc Uchwała Nr XCIII/427/2009 Rady Miasta Pionki z dnia 29 października 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy miasta Pionki.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



## UZASADNIENIE

Przedłożenie Radzie Miasta niniejszej uchwały wynika z konieczności wyeliminowania w dotychczas obowiązującej uchwale Nr XCIII/427/2009 Rady Miasta Pionki z dnia 29 października 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy miasta Pionki, zapisów powtarzających uregulowania zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami, czego wymaga reguła kompetencyjna, wprowadzająca zakaz powtarzania w aktach prawa miejscowego uregulowań zawartych w ustawach.

Te zmiany przedstawione są w zakresleniach uchylanej uchwały.

Poza w/w zmianami wprowadza się postanowienia zmieniające wysokość udzielanej bonifikaty przy wykupie lokali komunalnych.

Proponuje się wprowadzenie bonifikaty 50% w miejsce dotychczasowych:

- 1) 95 % ceny lokalu w przypadku lokalu znajdującego się w budynku wybudowanym do 1990r.
- 2) 90% ceny lokalu w przypadku lokalu znajdującego się w budynku wybudowanym po 1990r.
- 3) 50% ceny lokalu w przypadku sprzedaży lokali w domach jedno i dwulokalowych.

Bonifikata ta obejmować będzie również zakup udziału w gruncie związanym z nabywanym lokalem.

Przedstawiając Radzie obniżenie bonifikaty z tytułu sprzedawanych lokali, uzasadniam koniecznością podwyższenia dochodów ze sprzedaży lokali komunalnych. Polityka sprzedaży mieszkań komunalnych z 95% bonifikatą lub 90% bonifikatą pozbawiała gminę dochodów z tego tytułu, co nie pozwalało zarówno na odnawianie istniejącej substancji mieszkań komunalnych, jak również budowy nowych.

Nadto uprzywilejowało to w sposób nieuzasadniony część mieszkańców Pionek- lokatorów mieszkań komunalnych, którzy mogli za bardzo niską cenę uzyskać wartościowe mieszkanie. Uzyskane wyższe środki finansowe ze sprzedaży z niższą bonifikatą, przeznaczone będą na uregulowanie zobowiązań Gminy Miasta Pionki wobec Wspólnot Mieszkaniowych, jakie gmina przejęła w bieżącym roku od MZUK-u, przejmując zarządzanie zasobami mieszkaniowymi do Urzędu Miasta.

Wniosek Nr 15  
mgr Danuta Zygała