

2  
**UCHWAŁA NR ...../2018**  
**RADY MIASTA PIONKI**  
z dnia 27.07.2018 r.

PROJEKT 2

**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. 1875z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 3 i 3a, art. 68, art. 70 oraz art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2018 r., poz. 121), 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. Zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny ich nabycia zostaną określone w odrębnej uchwale.

3. Ilekcć 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,

4. 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 ograniczonymi prawami rzeczowymi 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 w szczególności w drodze: zrzeczenia się, wniesienia jako wkład niepieniężny (aport) do spółek, przekazywania jako majątek tworzonych fundacji.

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) o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi albo użytkuje nieruchomość nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat,
- 2) nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach;
- 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, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz:

- 1) podmiotów wymienionych w § 4 ust. 5 zdanie pierwsze;
- 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. W granicach określonych w ust. 1 o wysokości udzielonej bonifikaty postanawia Burmistrz Miasta w formie zarządzenia.

3. Bonifikata, o której mowa w ust. 1 przysługuje pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży.

**§ 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.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 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. Dzierżawa lub najem nieruchomości następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 5, 6, 7 i 8.

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

4. 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.

5. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Burmistrza kolejnych umów dzierżawy lub najmu, w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Kolejna umowa może zostać zawarta na czas oznaczony nie dłużej niż na 3 lata.

6. Burmistrz może odstąpić od przetargu na dzierżawę lub najem w następujących przypadkach:

- 1) pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 2) wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym dzierżawcy lub najemcy, o ile nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 3) w celu urządzenia drogi dojazdowej,
- 4) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, a w szczególności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej i oświatowej,
- 5) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 6) przeznaczenie na cele publiczne, określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 7) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 8) oddania przedmiotu osobie bliskiej (to jest osobie zaliczanej do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od spadków i darowizn) dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy w trakcie trwania umowy, na okres, przez jaki miała obowiązywać umowa pierwotna, za zgodą dotychczasowego dzierżawcy albo najemcy,
- 9) w przypadku śmierci najemcy lub dzierżawcy w trakcie trwania umowy dzierżawy lub najmu – w prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy może wstąpić tylko jego małżonek lub jego dziecko.

7. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów dzierżawy lub najmu, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem nieruchomości następuje na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy zawartej na okres do 3 lat, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Ponowne zawarcie umowy dzierżawy lub najmu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić, jeżeli dotychczasowy dzierżawca lub najemca spełni łącznie następujące warunki:

- 1) złoży pisemny wniosek przed wygaśnięciem umowy,
- 2) korzysta z przedmiotu dzierżawy lub najmu w sposób zgodny z postanowieniami umowy,
- 3) wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy, a w szczególności ze zobowiązań finansowych,
- 4) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Gminy.

§ 10. 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.

§ 11. 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 5. Postanowienia końcowe**

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

§ 13. 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.

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

BURMISTRZ

*Romuald Zawodnik*

ADWOKAT

*Eugeniusz Miśkiewicz*

KIEROWNIK

Wydziału Gospodarowania  
Mieniem Gminy

*mgr Danuta Zygałto*



## 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.

Ponadto zmiany wynikają ze zmiany zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym na rzecz długoletniego dzierżawcy gruntu. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami zwolnienie sprzedaży nieruchomości z przetargu wymaga spełnienia łącznie przesłanek wskazanych w § 4 ust. 3 projektu uchwały, w tym przesłanki nieprzerwanego dzierżawienia lub użytkowania nieruchomości przez osobę ubiegającą się o nabycie przez okres co najmniej lat 10.

Zapisy dotyczące zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zostaną objęte projektem odrębnej uchwały.

BURMISTRZ

*Romuald Zawodnik*

KIEROWNICZKA  
Wydziału Gospodarki  
Mieniem Gminy

*mgr Danuta Zygon*