

Zarządzenie Nr 54/ 2016  
Burmistrza Miasta Pionki  
z dnia 29 kwietnia 2016 r.

w sprawie ustalenia procedury zbywania nieruchomości, stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Pionki

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 roku , poz.446 z późn. zmianami), zarządzam co następuje:

§ 1. Ustalam procedurę zbywania nieruchomości, stanowiących własność Gminy Miasta Pionki lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Pionki, określoną w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarowania Mieniem Gminy, a nadzór nad jego wykonaniem Zastępcy Burmistrza Miasta Pionki.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**BURMISTRZ**

*Romuald Zawodnik*

*Załącznik Nr 1 do zarządzenia 54/2016  
Burmistrza Miasta Pionki  
z dnia 29 kwietnia 2016 roku w sprawie  
ustalenia procedury zbywania nieruchomości,  
stanowiących własność lub będących w  
użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Pionki*

## **I. Podstawa prawna zbywania nieruchomości**

- 1) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.),
- 3) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 roku, poz. 1490),
- 4) ustawa o własności lokali (tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892),
- 5) uchwała nr XCIII/427/09 Rady Miasta w Pionkach z dnia 29.10.2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Pionki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 203, poz. 5753)

## **II. Organizacja pracy**

- 1) Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność /będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Pionki należy do Burmistrza Miasta Pionki, który w imieniu i na rzecz Gminy Miasta Pionki podejmuje czynności faktyczne i prawne na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej a także wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie i obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie zasad prawa, a w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 z późn. zm.) oraz
- 2) uchwała nr XCIII/427/09 Rady Miasta w Pionkach z dnia 29.10.2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Pionki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 203, poz. 5753),
- 3) Czynności związane z prowadzeniem sprzedaży oraz oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność / będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Pionki należą do zadań Wydziału Gospodarowania Mieniem Gminy

## **III. Wszczęcie postępowania**

Wszczęcie postępowania w sprawie przygotowania do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminnych następuje na wniosek zainteresowanego lub z urzędu.

## **IV. Tryb zbywania nieruchomości**

Sprzedaż oraz oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminnych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej stosownie do przepisów Rozdz.3 i 4 działu II ustawy o gospodarce nieruchomościami

## **V. Tryb przetargowy**

Przedmiotem przetargu mogą być nieruchomości gruntowe zabudowane lub niezabudowane. Sposób i tryb przeprowadzania przetargów określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku (Dz. U. z 2014 r., poz. 1490). Przetargi oraz rokowania dotyczące sprzedaży nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Pionki przeprowadzane są przez komisję przetargową powołaną przez Burmistrza Miasta Pionki w drodze zarządzenia.

## **VI. Procedura przygotowania nieruchomości do zbycia w trybie przetargowym**

Przystąpienie do procedury przygotowania nieruchomości do zbycia w trybie przetargowym wymaga:

- 1) dokonania analizy ustaleń przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta,
- 2) w przypadku gdy przeznaczenie w planie:
  - nie jest zgodne z proponowanym przez wnioskodawcę przeznaczeniem terenu pismo informujące wnioskodawcę o braku możliwości przygotowania terenu do sprzedaży;
  - jest zgodne z proponowanym przez wnioskodawcę przeznaczeniem terenu:
    - a) dokonanie wizji terenu wnioskowanego do zbycia
    - b) w przypadku konieczności podziału nieruchomości, zlecenie podziału geodezyjnego
    - c) decyzja o zbyciu oraz trybie zbycia nieruchomości - przygotowanie zarządzenia Burmistrza
    - d) poinformowanie wnioskodawcy o uruchomieniu procedury sprzedaży,
    - e) zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu wykonania wyceny nieruchomości i sporządzenie operatu szacunkowego,
    - f) w przypadku nieruchomości lokalowej zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu wykonania wyceny nieruchomości i sporządzenie operatu szacunkowego, zlecenie inwentaryzacji pomiarowej lokalu,
    - g) sprawdzenie operatu szacunkowego nieruchomości pod względem formalnym i rachunkowym,
    - h) ustalenie ceny nieruchomości i warunków zbycia przez Burmistrza Miasta Pionki,
    - i) sporządzenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz winien zawierać:
      - oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
      - powierzchnię nieruchomości;
      - opis nieruchomości;
      - przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
      - cenę nieruchomości;

- termin zagospodarowania nieruchomości, wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub użytkowania, terminy wnoszenia opłat, zasady aktualizacji opłat ( w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste lub u użytkowanie );
  - informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste lub użytkowanie,
  - termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.
- j) ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz podanie wykazu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie Urzędu oraz jego publikacja w serwisie internetowym Miasta,
- k) rozpatrzenie wniosków osób uprawnionych do nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej.
- 3) Przygotowanie ogłoszenia o przetargu w ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań również terminy przeprowadzonych poprzednio przetargów lub rokowań. Ogłoszenie o przetargu winno być podane do publicznej wiadomości co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza przekracza równowartość 100.000 euro, ogłoszenie o przetargu winno być podane do publicznej wiadomości co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu,
- 4) W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż:
- równowartość 10.000 EUR – wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat,
  - równowartość 100.000 EUR – wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się co najmniej na dwa miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu w prasie codziennej, ogólnokrajowej oraz ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń i zamieszcza się w serwisie internetowym Miasta Pionki.
- 5) W wyciągu zamieszcza się :
- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
  - powierzchnię nieruchomości;
  - informacje o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste;
  - cenę wywoławczą;
  - termin i miejsce przetargu;
  - wysokość wadium;
  - informację o miejscu wywieszenia i publikacji ogłoszenia o przetargu;
  - dane teled adresowe pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dot. przetargu.
- 6) Sporządzenie protokołu z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o:
- terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
  - oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej,
  - obciążeniach nieruchomości,
  - zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
  - wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów, osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu wraz z uzasadnieniem,
  - cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu oraz informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o nie wybraniu żadnej z ofert,
  - uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową,
  - imieniu, nazwisku i adresie oraz nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości,
  - imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej,
  - dacie sporządzenia protokołu,
- 7) Wadium wniesione przez uczestnika, który przetarg wygra, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetargu nie wygra lub w przypadku odwołania przetargu zostaje zwrócone niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
- 8) W przypadku wniesienia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu - Burmistrz wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości i rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania. Po rozpatrzeniu skargi informacja o sposobie rozpatrzenia podawana jest do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu.
- 9) W przypadku nie zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, a także w razie uznania skargi za niezasadną informacja o wyniku przetargu podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu. Informacja ta winna zawierać:
- datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu,
  - oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej,
  - liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu,
  - cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informacje o złożonych ofertach lub o nie wybraniu żadnej z ofert,
  - imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.
- Informacja ta winna być wywieszona na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu.
- 10) W przypadku, gdy I przetarg zakończony został wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadzany jest drugi przetarg. W przypadku gdy II przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni ale

nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia jego zamknięcia Burmistrz może zbyć nieruchomość w drodze rękoma albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

- 11) przygotowanie dokumentów niezbędnych do sporządzenia umowy sprzedaży:
  - a) sporządzenie protokołu uzgodnień,
  - b) wypis/wypis i wyrys pobrany z ewidencji gruntów
- 12) poinformowanie osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- 13) sprawdzenie dokonania wpłaty należnej ceny nieruchomości przez nabywcę, wydanie faktury VAT,
- 14) podpisanie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 24 Burmistrz Miasta Pionki może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu należy zamieścić informację o tym uprawnieniu.

## VII. Tryb bezprzetargowy

A. Nieruchomość Gminy Miasta Pionki może być sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym w przypadkach:

1. **Sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców.** Sprzedaż ta następuje zgodnie z:

- 1) uchwałą nr XCIII/427/09 Rady Miasta w Pionkach z dnia 29.10.2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Pionki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 203, poz. 5753),
  - 2) ustaleniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Pionki zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Pionki XXXV/262/2013 z dnia 04 kwietnia 2013 r.
  - 3) Zarządzeniem Burmistrza Miasta Pionki o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży
2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:
- a) usytuowane w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia
  - b) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana ich funkcji
  - c) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne,
  - d) wynajęte na czas oznaczony.
3. Burmistrz Miasta Pionki może w drodze zarządzenia wyłączyć ze sprzedaży lokale mieszkalne także w innych przypadkach, a w szczególności lokale znajdujące się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.

B. Procedura przygotowania nieruchomości lokalowej do zbycia na rzecz głównego najemcy:

- 1) czynności związane ze sprzedażą nieruchomości podejmowane są na wniosek najemcy lub z urzędu,
- 2) ustalenie udziału Gminy w nieruchomości wspólnej przypadającego na dany lokal, a w przypadku braku szkieł inwentaryzacyjnych lokali mieszczących się w budynku- zlecenie inwentaryzacji pomiarowej i poinformowanie zainteresowanego nabyciem lokalu o podjętych czynnościach,

3) wystąpienie do zarządcy budynku z wnioskiem o przesłanie potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii aktualnej umowy najmu ww. lokalu oraz o przekazanie następujących danych dotyczących:

- a) okresu trwania najmu;
  - b) informacji o wywiązywaniu się najemcy z opłat czynszowych,
- 4) podjęcie decyzji o zbyciu nieruchomości lokalowej - przygotowanie zarządzenia Burmistrza Miasta Pionki,
  - 5) informacja dla wnioskodawcy o uruchomieniu procedury sprzedaży oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi informacjami,
  - 6) wystąpienie do Starostwa Powiatowego o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu,
  - 7) zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu wykonania wyceny nieruchomości i sporządzenie operatu szacunkowego oraz inwentaryzacji pomiarowej lokalu,
  - 8) sprawdzenie operatu szacunkowego nieruchomości pod względem formalnym i rachunkowym,
  - 9) sporządzenie wykazu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży. Wykaz winien zawierać
    - oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
    - powierzchnię nieruchomości;
    - opis nieruchomości;
    - przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
    - termin zagospodarowania nieruchomości;
    - cenę nieruchomości;
    - wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
    - terminy wnoszenia opłat;
    - zasady aktualizacji opłat;
    - informacje o przeznaczeniu do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste,
    - termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami
  - 10) ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz , podanie wykazu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie Miasta Urzędu oraz w serwisie internetowym miasta
  - 11) ustalenie daty podpisania umowy notarialnej,
  - 12) przygotowanie dokumentów niezbędnych do sporządzenia umowy sprzedaży:
    - a) zaświadczeni o niezaleganiu w opłatach czynszu;
    - b) wypis z rejestru gruntów;
    - c) ustalenie warunków sprzedaży lokalu i sporządzenie protokołu uzgodnień.
  - 13) poinformowanie nabywcy nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży,
  - 14) sprawdzenie dokonania przez nabywcę wpłaty ustalonej ceny nieruchomości, dołączenie potwierdzenia do akt sprawy
  - 15) podpisanie umowy kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego.
- C. Prawo nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym mają także najemcy lokali użytkowych. Warunkiem sprzedaży jest:
- wynajmowanie nieruchomości na czas nieokreślony,
  - okres trwania umowy nie może być krótszy niż 12 miesięcy
  - brak zobowiązań w stosunku do Gminy z tytułu najmu nabywanej nieruchomości.

W przypadku gdy okres trwania umowy jest krótszy niż 12 miesięcy wlicza się okres trwania poprzedniej umowy najmu lokalu przekazanego do dyspozycji miasta w drodze porozumienia.

**D. Tryb postępowania w pozostałych przypadkach określonych w art. 37 ust. 2**

- 1) czynności związane ze sprzedażą nieruchomości podejmowane są na wniosek lub z urzędu,
- 2) dokonanie analizy ustaleń przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta
  - w przypadku, gdy przeznaczenie w planie:
    - a) nie jest zgodne z proponowanym przez wnioskodawcę przeznaczeniem terenu pismo informujące do wnioskodawcy o braku możliwości przygotowania terenu do sprzedaży,
    - b) jest zgodne z proponowanym przez wnioskodawcę przeznaczeniem terenu:
- 3) dokonanie wizji wnioskowanego do zbycia terenu,
- 4) decyzja o zbyciu oraz trybie zbycia nieruchomości - przygotowanie zarządzenia Burmistrza,
- 5) poinformowanie wnioskodawcy o uruchomieniu procedury sprzedaży,
- 6) zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu wykonania wyceny nieruchomości i sporządzenie operatu szacunkowego,
- 7) sprawdzenie operatu szacunkowego nieruchomości pod względem formalnym i rachunkowym,
- 8) sporządzenie wykazu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży. Wykaz winien zawierać:
  - oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
  - powierzchnię nieruchomości;
  - opis nieruchomości;

- przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
  - cenę nieruchomości;
  - termin zagospodarowania nieruchomości, wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, terminy wnoszenia opłat, zasady aktualizacji opłat ( w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste );
  - informacje o przeznaczeniu do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste,
  - termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami
- 9) ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w serwisie internetowym informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz podanie wykazu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie Urzędu,
  - 10) rozpatrzenie wniosków osób uprawnionych do zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej,
  - 11) przygotowanie dokumentów niezbędnych do sporządzenia umowy zbycia nieruchomości,:
    - ustalenie warunków zbycia nieruchomości i sporządzenie protokołu uzgodnień,
    - wypis/ wypis i wyrys z ewidencji gruntów,
  - 12) poinformowanie nabywcy nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości .
  - 13) sprawdzenie dokonania przez nabywcę wpłaty ustalonej ceny nieruchomości (z uwzględnieniem poniesionych kosztów),
  - 14) podpisanie umowy kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego.

**BURMISTRZ**  
*Romuald Zawodnik*