

# ZASADY ZBYCIA, NABYCIA I INNYCH OBCIĄŻEŃ NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH W GMINNYM ZASOBIE

## I. OKREŚLENIE POTRZEB TWORZENIA ZASOBÓW GRUNTOWYCH

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.), zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania te obejmują między innymi sprawy:

1. ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska,
2. gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
3. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji i wysypisk śmieci, zaopatrzenia w energię elektryczną itp.,
4. targowisk i hal targowych,
5. komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
6. lokalnego transportu zbiorowego.

W celu realizacji tych zadań należy tworzyć gminny zasób nieruchomości na terenie miasta i gminy zwany dalej *zasobem*. Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 9a cytowanej wyżej ustawy określone zostają zasady nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz gospodarowania nimi.

Zasób działek budowlanych przy ulicach: Jabłoniowa, Orzechowa, Czereśniowa, Malinowa, Owocowa, Morelowa i Rawska zabezpiecza potrzeby w zakresie budownictwa jednorodzinnego na okres ok. 10 lat.

Zgodnie z planem przestrzennego zagospodarowania miast, teren położony za dawnym osiedlem wojskowym i pomiędzy ul. Tomaszowską i Rawską zapewnia możliwość realizacji budownictwa wielorodzinnego, teren ten znajduje się w zasobie.

Brak jest zasobów gruntowych w obrębie terenów wskazanych w planie gospodarowania przestrzennego miasta pod budownictwo uciążliwe, przemysł i składy. Jedynym wyjątkiem jest pozyskane 15 ha po byłym RSP. Takie zasoby należy tworzyć w obrębie obecnego targowiska miejskiego; ogródków działkowych (w przypadku realizacji budownictwa wielorodzinnego z koniecznością zabezpieczenia innych terenów pod te ogródki).

Po dokonaniu zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, polegającej na lokalizacji terenu pod zabudowę przemysłową, w rejonie zakładu przemysłowego w Sacinie należącego do firmy UNIPLAST s. c., oraz w rejonie wysypiska odpadów komunalnych.

Ukształtowanie terenu oraz lokalizacja lotniska wojskowego ogranicza rozbudowę miasta. Z tego powodu należy racjonalnie gospodarować posiadanymi zasobami gruntów i prowadzić przemyślaną politykę budowlaną, dążąc do porządkowania zabudowy miasta.

## II. ZASADY TWORZENIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

Tworzenie zasobów gruntowych odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Zasoby gruntowe tworzone są w wyniku następujących działań:

1. obrotu cywilnoprawnego (kupno, zamiana, pierwokup, przyjęcie spadków i darowizn),
2. komunalizacji,
3. przejmowania gruntów z Agencji Nieruchomości Rolnych, Agencji Mienia Wojskowego.
4. wywłaszczania na cele określone w ustawie.
5. nabywania z innych tytułów określonych w ustawie.

Zasoby gruntów tworzone są na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Gospodarowanie gruntami komunalnymi ma na celu:

1. zapewnianie terenów pod budownictwo mieszkaniowe i przemysłowe na obszarach przeznaczonych do tego celu w planach zagospodarowania przestrzennego,
2. pozyskiwanie środków pieniężnych do budżetu miasta i gminy,
3. tworzenie rezerwy terenów, niezbędnej do zabezpieczenia hipotecznego zobowiązań pieniężnych gminy.
4. realizację celów publicznych.

### III NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

1. Nabycie nieruchomości w drodze obrotu cywilnoprawnego wymaga określenia wartości nabywanej nieruchomości. Wartość tę szacuje rzeczoznawca majątkowy. Burmistrz może nabywać nieruchomości o wartości do 50 000 zł. Powyżej tej kwoty wymagana jest zgoda Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą w drodze odpowiedniej uchwały.
2. Negocjacje w sprawie nabycia nieruchomości prowadzi Burmistrz. Za podstawę do negocjacji przyjmuje się wycenę biegłego. W czasie negocjacji Burmistrz może postąpić do 25% ceny wyjściowej. Na wyższe postąpienie wymagana jest zgoda Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą w drodze odpowiedniej uchwały.
3. Przyjmowanie spadków i darowizn może nastąpić bez obciążeń hipotecznych i innych zobowiązań, lub po ustaleniu, że nie będą one nadmiernie obciążać miasta i gminy jako obdarowanego. Oświadczenia w sprawie przyjęcia darowizny składa Burmistrz.
4. W przypadku pozyskania nieruchomości na terenie miasta i gminy przez Agencję Nieruchomości Rolnych, należy występować o ich nabycie:
  - a. nieodpłatnie na własność gminy - na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy i cele publiczne,
  - b. na przetargach organizowanych przez Agencję.
5. Wszelkie decyzje podejmowane w sprawach o nabycie nieruchomości powinny być opiniowane przez radcę prawnego.
6. Nieruchomości pozyskane do *zasobu* oraz inne nieruchomości będące własnością gminy, które nie będą mogły być od zaraz wykorzystane na cele, na które były gromadzone, mogą być wdzierżawiane osobom fizycznym i osobom prawnym lub oddawane w zarząd uprawnionym podmiotom.
7. Środki finansowe na zakup nieruchomości winny pochodzić ze środków własnych gminy lub z uzyskanych kredytów i dotacji.

### IV. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

Podstawową formą zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy są przetargi organizowane przez Burmistrza Miasta i Gminy na zasadach i w trybie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych.

Przyjmuje się następujące formy przetargów:

1. przetarg ustny nieograniczony (licytacja),
2. przetarg ustny ograniczony,

3. przetarg pisemny ograniczony
  4. przetarg pisemny nieograniczony (oferta).
1. Burmistrz może zbywać grunty o wartości do 50 000 zł. Powyżej tej wartości wymagana jest zgoda Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą w drodze odpowiedniej uchwały. Jeżeli z powodu braku nabywców nieruchomość nie zostanie sprzedana w pierwszym przetargu wówczas Burmistrz cenę do drugiego przetargu może obniżyć. Obniżka tej kwoty może wynosić do 25% od pierwszej ceny wywoławczej. Na wyższe obniżenie ceny wymagana jest zgoda Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą w drodze odpowiedniej uchwały. Jeżeli sprzedaż nieruchomości w drodze dwóch kolejnych przetargów nie doszła do skutku cenę nieruchomości ustala się w wysokości uzgodnionej z jej nabywcą w drodze negocjacji.
  2. Burmistrz może zrezygnować ze zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy na podstawie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
  3. Wysokość wadium, jakie obowiązane są wpłacić osoby fizyczne i prawne stawające do przetargu ustala Burmistrz w kwocie nie niższej niż 5% i nie wyższej niż 10% ceny wywoławczej. Wadium wpłaca się w terminie określonym w przepisach szczegółowych dotyczących organizowania przetargów. Gdy w jednym dniu sprzedaje się kilka nieruchomości, wadium należy wpłacić na każdą nieruchomość, którą zamierza się kupić. W celu przeprowadzenia przetargów Burmistrz powołuje Komisję Przetargową. Komisja składa się z przewodniczącego i co najmniej dwóch członków.
  4. W przypadku zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność komunalną wraz ze sprzedażą części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z tych lokali, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom wymienionym w ustawie, jak również najemcom lub dzierżawcom, którzy posiadają umowy najmu zawarte zgodnie z ustawą o najmie lokali.  
W przypadku jednorazowej wpłaty kwoty nabycia, dla nabywców lokali mieszkalnych, ustala się bonifikatę w wysokości 50% ceny ustalonej do zapłaty. Natomiast w okresie do **31 grudnia 2005 roku wysokość bonifikaty wzrasta do 95%**.
  5. Nieruchomość, stanowiąca własność gminy może być oddana w aport do spółki wyłącznie za akceptacją Rady Miejskiej.  
Obciążanie nieruchomości gruntowych następuje bez ograniczeń z wyjątkiem czynnych obiektów szkolnych, przedszkoli, żłobków i budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dla obciążenia których wymagana jest zgoda Rady Miejskiej w Nowym Mieście.  
Ustalenia powyższe tracą swoją moc w przypadku naruszenia zasad określonych w powszechnie obowiązujących przepisów prawa a w szczególności zasad ustalonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
  6. Sprawozdanie z gospodarki gruntami należy składać łącznie ze sprawozdaniem z wykonania planu i budżetu Miasta i Gminy.