

**Zasady nabywania nieruchomości oraz zbywania i obciążania nieruchomości  
gruntowych zabudowanych i niezabudowanych wchodzących w skład  
gminnego zasobu nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres  
dłuższy niż trzy lata.**

**Rozdział I  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Nabywanie, zbywanie, oddawanie w trwały zarząd i użyczenie, obciążanie oraz wydzierżawianie lub wynajmowanie na okres dłuższy niż trzy lata, nieruchomości stanowiących własność Gminy Pyrzyce, zwanych dalej „gminnym zasobem nieruchomości” odbywa się na podstawie:

- 1) przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami), zwana dalej UGN.
- 2) przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz.U. z 2012r. , poz. 83 z późniejszymi zmianami), zwana dalej PPUW.
- 3) przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami), zwana dalej OPLM,
- 4) niniejszych zasad zwanych dalej „zasadami”, chyba, że przepisy ustaw szczególnych stanowią inaczej.

**§ 2.** Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Pyrzyc w oparciu o ustawy i zasady określone niniejszą uchwałą.

## **Rozdział II**

### **Nabywanie nieruchomości**

**§ 3.1.** Burmistrz Pyrzyc nabywa, do gminnego zasobu nieruchomości, nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz przysługujące tym podmiotom prawo użytkowania wieczystego, uwzględniając wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, cele rozwojowe gminy Pyrzyce i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności urządzeń infrastruktury technicznej, a także inne cele publiczne.

**2.** Nabywanie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) komunalizacji mienia;
- 2) umowy kupna-sprzedaży;
- 3) zamiany;
- 4) nabywania od Skarbu Państwa w drodze umowy;
- 5) wywłaszczenia;
- 6) zrzeczenia się lub darowizny;
- 7) wykonania prawa pierwokupu;
- 8) podziałów oraz scaleń i podziałów;
- 9) przejmowania w ramach kompensacji w zamian za zobowiązania;
- 10) na podstawie innych tytułów prawnych.

**3.** Nieruchomości nabywane odpłatnie, nabywane będą za cenę ustaloną między stronami w oparciu o szacunek rzeczoznawcy majątkowego, z tym jednakże, że gdy cena przekroczy 30.000 zł wymagana jest zgoda Rady Miejskiej w Pyrzycach, wyrażona w formie uchwały.

**4.** Nieruchomości nabyte przez gminę włączone zostają do gminnego zasobu nieruchomości.

**5.** Na zasadach określonych w ust. 1 do 4 Burmistrz Pyrzyc uprawniony jest również do nieodpłatnego bądź odpłatnego nabywania ograniczonych praw rzeczowych.

## **Rozdział III**

### **Zbywanie nieruchomości**

§ 4.1. Zbywanie nieruchomości odbywa się na zasadach zapewniających ich prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i powinno być zgodne z zasadami określonymi w UGN.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić za zgodą Rady Miejskiej w Pyrzycach wyrażoną w formie uchwały, w drodze:

- 1) umowy kupna-sprzedaży;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) zamiany;
- 4) darowizny;
- 5) wniesienia jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek;
- 6) przeniesienia własności na rzecz Skarbu Państwa.

§ 5.1. Sprzedając nieruchomość lub oddając ją w użytkowanie wieczyste Burmistrz Pyrzyc przeprowadza przetarg w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego ograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego nieograniczonego.

2. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych w ustawie.

3. Poza przypadkami podlegającymi rozpatrzeniu w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności Burmistrz Pyrzyc sprzedaje bezprzetargowo prawo własności gminnych nieruchomości na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego na jego wniosek z zachowaniem następujących zasad:

- 1) zakończenia procesu inwestycyjnego i ujawnienia zabudowy w księdze wieczystej, chyba, że okres użytkowania wieczystego jest krótszy niż terminy zabudowy zawarte w umowie użytkowania wieczystego.

- 2) obowiązek zachowania terminów rozpoczęcia i zakończenia zabudowy zapisuje się w umowie o przeniesieniu prawa własności.
- 3) wymogu określonego w ust. 1 i 2 nie stosuje się, gdy przedmiotem zbycia jest niezabudowana nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 4) zgodności inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na dzień złożenia wniosku o nabycie prawa własności, a w przypadku braku planu miejscowego zgodności inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**§ 6.1.** Nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne, na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

2. W umowie darowizny określa się cel, na jaki jest darowana nieruchomość oraz zapis, że w przypadku wykorzystywania nieruchomości niezgodnie z celem darowizny, darowizna może być odwołana.

## **Rozdział IV**

### **Zasady prywatyzacji komunalnych nieruchomości zabudowanych**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 7.** Przedmiotem regulacji jest wprowadzenie jednolitych zasad sprzedaży:

- 1) samodzielnych lokali mieszkalnych, budynków jednorodzinnych oraz udziałów w nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z pomieszczeniami i budynkami przynależnymi uzupełniającymi funkcję mieszkaniową nabywanych nieruchomości i gruntu niezbędnego do prawidłowego korzystania z tych nieruchomości;
- 2) lokali użytkowych i garaży wraz z gruntem niezbędnym do prawidłowego korzystania z tych nieruchomości.

**§ 8.1.** Przez grunt niezbędny do prawidłowego korzystania z budynku rozumie się grunt znajdujący się bezpośrednio pod budynkiem, a także grunt przynależny do budynku – w szczególności: podwórze, chodniki, drogi dojazdowe, pasy zieleni wokół budynku, grunt niezbędny do przeprowadzenia ewentualnych napraw,

remontów elewacji itp., grunt wydzielony geodezyjnie pod budynkiem oraz grunt niezbędny stanowiący całościowo posesję.

2. Burmistrz uprawniony jest do:
  - 1) dokonywania wszelkich czynności prawnych zmierzających do podziału i łączenia komunalnych nieruchomości zabudowanych;
  - 2) dokonywania wszelkich czynności prawnych zmierzających do znoszenia współwłasności w celu ustanowienia samodzielnych lokali mieszkalnych.
3. Burmistrz uprawniony jest do zaliczenia, na wniosek Nabywcy, na poczet ceny lokalu (budynku) nakładów poniesionych na przedmiot najmu, z zachowaniem poniższych zasad:
  - 1) nakłady poniesione zostały za zgodą wynajmującego i nie zostały uprzednio rozliczone;
  - 2) kwota nakładów zaliczonych na poczet ceny nabycia nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej przyrostowi wartości nieruchomości po modernizacji.
4. Sprzedaż lokali, dla których uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu zgodnie z ustawą o własności lokali wymagać będzie nakładów inwestycyjnych poprzedzona zostanie zawarciem umowy, w której między innymi określone zostaną:
  - 1) wysokość niezbędnych nakładów na przystosowanie lokalu do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa;
  - 2) sposób rozliczenia poniesionych nakładów pomiędzy wnioskodawcą a gminą.
5. Koszty wyceny nieruchomości, jej aktualizacji, koszty notarialne i sądowe ponosi Nabywca nieruchomości. Nabywca nieruchomości może ponosić inne koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, np. związane z przygotowaniem dokumentacji geodezyjnej.

## **Sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych**

**§ 9.1.** Pierwszeństwo w nabyciu zasiedlonego lokalu mieszkalnego posiada wyłącznie osoba, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze przetargu nieograniczonego w przypadku gdy najemca lub dzierżawca posiada

zaległości w opłatach czynszowych potwierdzone prawomocnym wyrokiem sądowym.

3. Wolne lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zbycia w drodze przetargu nieograniczonego po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.
4. Lokale mieszkalne, na które zostały zawarte umowy najmu na czas nieokreślony na podstawie przydziału z listy oczekujących na mieszkanie docelowe, mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz ich najemców nie wcześniej niż po upływie 1 roku od dnia zawarcia umowy najmu.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady i kryteria sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w komunalnych budynkach mieszkalnych:

- 1) Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają mieszkania, które:
  - a) znajdują się w budynkach położonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie przeznaczonym na inne cele niż mieszkaniowe;
  - b) znajdują się w budynkach przeznaczonych przez Burmistrza do rozbiórki na mocy decyzji organu nadzoru budowlanego oraz w budynkach przeznaczonych do kapitalnego remontu, przebudowy, modernizacji;
  - c) zostały wynajęte na czas określony;
  - d) zostały przydzielone jako lokale socjalne;
  - e) zostały oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub renowacji mieszkania poprzednio zajmowanego,
  - f) położone w komunalnych szkołach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych, gdy nie ma możliwości dokonania geodezyjnego podziału nieruchomości,
  - g) są położone w budynkach nowo wzniesionych lub oddanych do użytku po kapitalnym remoncie, przez okres 5 lat od zakończenia budowy lub remontu. Sprzedaż może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej, za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, płatną jednorazowo i bez zastosowania bonifikaty. Nie dotyczy to mieszkań uzyskanych w wyniku adaptacji powierzchni strychowej z własnych środków najemcy.
- 2) Lokal mieszkalny zajmowany przez więcej niż jednego najemcę, po ustaniu stosunku najmu do części mieszkania, jest przydzielany i sprzedawany w całości, w trybie bezprzetargowym pozostałemu w lokalu najemcy na jego wniosek.
- 3) Pomieszczenie nie będące samodzielny lokalem, nie będące przedmiotem najmu, może być przydzielone i sprzedane na rzecz najemcy lokalu przyległego. W przypadku gdy o przydział pomieszczenia ubiega się więcej

niz jeden podmiot pierwszeństwo przysługuje najemcy lokalu w którym na jedną osobę przypada mniejsza powierzchnia mieszkalna.

- 4) Pomieszczenie nie będące samodzielny lokalem, nie będące przedmiotem najmu, przyległe bezpośrednio do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, może być sprzedane w trybie bezprzetargowym właścicielowi tego lokalu. W przypadku gdy o nabycie pomieszczenia ubiega się więcej niż jeden podmiot pierwszeństwo przysługuje właścicielowi lokalu w którym na jedną osobę przypada mniejsza powierzchnia mieszkalna.

**§ 11.1.** Upoważnia się Burmistrza do udzielania bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego.

**2.** Przy sprzedaży na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym, lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziału w nieruchomości wspólnej, stosuje się następujące kryteria i wysokość stawki bonifikaty, od ceny ustalonej w operacie szacunkowym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego:

a) przy sprzedaży lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem – stosuje się bonifikatę w wysokości do 90%,

- w przypadku, gdy najemca zrzeknie się przysługującego roszczenia o zwrot waloryzowanej kaucji mieszkaniowej, lub, gdy najemca wykonał ulepszenia lokalu za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu stosuje się bonifikatę w wysokości do 93%,

b) przy sprzedaży lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach wybudowanych w latach 1945-1975 - stosuje się bonifikatę w wysokości do 85%;

- w przypadku, gdy najemca zrzeknie się przysługującego roszczenia o zwrot waloryzowanej kaucji mieszkaniowej, lub, gdy najemca wykonał ulepszenia lokalu za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu stosuje się bonifikatę w wysokości do 89%,

c) przy sprzedaży lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach wybudowanych w latach 1976-1990 – stosuje się bonifikatę w wysokości do 80%;

- w przypadku, gdy najemca zrzeknie się przysługującego roszczenia o zwrot waloryzowanej kaucji mieszkaniowej, lub, gdy najemca wykonał ulepszenia lokalu

za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu, stosuje się bonifikatę w wysokości do 85%,

d) przy sprzedaży lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach wybudowanych w latach 1991-2004 – stosuje się bonifikatę w wysokości do 70%;

- w przypadku, gdy najemca zrzeknie się przysługującego roszczenia o zwrot waloryzowanej kaucji mieszkaniowej, lub, gdy najemca wykonał ulepszenia lokalu za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu stosuje się bonifikatę w wysokości do 75%,

e) przy sprzedaży lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach wybudowanych po 2004 roku – bonifikaty nie stosuje się.

**3.** Bonifikata, o której mowa w ust. 1 i 2 obejmuje cenę lokalu mieszkalnego, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub w przypadku, gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu mieszkalnego obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

**§ 12.** Przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym, na rzecz najemców lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziału w nieruchomości wspólnej, stosuje się następujące kryteria i wysokość stosowania bonifikaty, od ceny ustalonej w operacie szacunkowym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego:

a) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, w którym własność Gminy stanowią nie więcej niż dwa lokale mieszkalne, gdzie wartość nakładów poniesionych przez najemcę przekracza 85% wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego i nie została odliczona wartość nakładów stosuje się bonifikatę w wysokości od 96% do 99%,

b) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego powstałego z adaptacji strychu, gdzie wartość nakładów poniesionych przez najemcę przekracza 80% wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego i nie została odliczona wartość nakładów – stosuje się bonifikatę w wysokości 95%,



- c) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego powstałego z adaptacji strychu, gdzie wartość nakładów poniesionych przez najemcę przekracza 50%, ale nie jest większa od 80% wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego i nie została odliczona wartość nakładów – stosuje się bonifikatę w wysokości 80%,
- d) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego powstałego z adaptacji strychu, gdzie wartość nakładów poniesionych przez najemcę, wyliczonych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, została uznana i zaliczona na poczet ceny nabycia – bonifikaty nie stosuje się.

**§ 13.** W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w § 11 ust. 2 oraz w § 11a stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy lokalu.

**§ 14.1.** Bonifikatę od ceny sprzedaży lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, udziela się każdorazowo na wniosek nabywcy lokalu.

**2.** Burmistrz Pyrzyc udziela bonifikaty w formie zarządzenia.

**§ 15.** Najemca jest zwolniony od zwrotu kwoty równej po udzieleniu bonifikaty, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczy na:

- a) zakup tylko jednego lokalu mieszkalnego, okaże się aktem notarialnym i wartość lokalu nie będzie niższa niż wartość rynkowa lokalu w dniu sprzedaży. Najemca powyższym dokumentem musi okazać się w terminie 12 miesięcy od dnia sprzedaży,
- b) budowę domu jednorodzinnego i okaże się stosownymi fakturami na zakup materiałów budowlanych, robocizny, ponadto budynek musi być odebrany. Najemca powyższymi dokumentami musi okazać się w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania aktu notarialnego.

**§ 16.** Sprzedaż lokali mieszkalnych bez zastosowania bonifikaty i z zastosowaniem bonifikaty może odbywać się według następujących zasad:

- 1) przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego nabywca zobowiązany jest do wpłacenia pierwszej raty w wysokości 35 % ceny lokalu, pozostałe 65 % ceny może podlegać rozłożeniu na oprocentowane roczne raty do 5 lat;
- 2) od kwoty niespłaconej ustala się oprocentowanie w wysokości 5 % w stosunku rocznym. Każda rata niespłacona w uzgodnionym terminie zostanie powiększona o odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

- 3) Wierzytelność Gminy podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki na koszt nabywcy.

§ 17. Szczegółowe warunki sprzedaży zostaną określone pomiędzy stronami w protokole uzgodnień, który stanowić będzie podstawę do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego prawo własności nieruchomości.

### **Sprzedaż domów jednorodzinnych**

§ 18.1. Przez samodzielny lokal mieszkalny rozumie się również dom jednorodzinny będący w całości przedmiotem najmu.

2. Budynki jednorodzinne podlegają sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony.
3. Sprzedaż budynków jednorodzinnych odbywa się każdorazowo po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.
4. Burmistrz Pyrzyc może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.

### **Sprzedaż udziału w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym**

§19.1. Sprzedaż w trybie bezprzetargowym udziału w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z pomieszczeniami i budynkami uzupełniającymi funkcję mieszkaniową nieruchomości może nastąpić na rzecz dotychczasowego najemcy lokalu mieszkalnego, z którym umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony.

2. Przy sprzedaży udziału w nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 przenosi się na kupującego dotychczasowy sposób korzystania z nabywanej nieruchomości.

§ 20. Upoważnia się Burmistrza do dokonywania wszelkich czynności prawnych zmierzających do zniesienia współwłasności przy sprzedaży nieruchomości zabudowanych stanowiących współwłasność gminy w celu ustanowienia samodzielnych lokali mieszkalnych.

**§ 21.** Sprzedaż udziału w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z pomieszczeniami i budynkami uzupełniającymi funkcję mieszkaniową nieruchomości może odbywać się w systemie ratalnym na następujących warunkach:

- 1) Na wniosek Nabywcy cena sprzedaży udziału w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z pomieszczeniami i budynkami uzupełniającymi funkcję mieszkaniową nieruchomości może zostać rozłożona na raty roczne na okres do 10 lat;
- 2) Przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości nabywca zobowiązany jest do wpłacenia pierwszej raty w wysokości nie mniejszej niż 10 % ustalonej ceny;
- 3) Od kwoty niespłaconej ustala się oprocentowanie w wysokości 5 % w stosunku rocznym. Każda rata niespłacona w uzgodnionym terminie zostanie powiększona o odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej;
- 4) Wierzytelność Gminy podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki.

**§ 22.1.** Wyłączeniu ze sprzedaży podlega udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przeznaczonym do kapitalnego remontu, przebudowy, modernizacji oraz w budynkach przeznaczonych przez Burmistrza do rozbiórki na mocy decyzji organu nadzoru budowlanego.

2. Wyłączeniu ze sprzedaży podlega udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż mieszkaniowe.

**§23.** Warunkiem rozpoczęcia procedury sprzedaży jest złożenie wniosku oraz wpłacenie przez nabywcę kwoty równej kosztom wyceny nieruchomości. W razie rezygnacji z kupna wpłacona kwota nie podlega zwrotowi.

### **Sprzedaż lokali użytkowych**

**§ 24.1.** Lokale użytkowe mogą być sprzedane na rzecz najemców lub dzierżawców w trybie bezprzetargowym.

2. Pierwszeństwo w nabyciu przysługuje dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom lokali użytkowych, którzy na dzień wykazania nieruchomości do zbycia najmują lub dzierżawią ją w sposób nieprzerwany co najmniej 5 lat, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodnie z umową

najmu lub dzierżawy, wywiązują się z postanowień umowy oraz innych przepisów prawa w tym zakresie.

**3.** Wolne lokale użytkowe zbywane są w drodze przetargu.

**§ 25.** Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale użytkowe które:

- 1) znajdują się w budynkach które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego położone są na terenie przeznaczonym na inne cele;
- 2) znajdują się w budynkach przeznaczonych przez Burmistrza do rozbiórki na mocy decyzji organu nadzoru budowlanego oraz w budynkach przeznaczonych do kapitalnego remontu, przebudowy, modernizacji;
- 3) położone w komunalnych szkołach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych.

### **Sprzedaż garaży**

**§ 26.1.** Garaże mogą być sprzedane na rzecz najemców lub dzierżawców w trybie bezprzetargowym.

**2.** Pierwszeństwo w nabyciu przysługuje dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom garaży, którzy na dzień wykazania nieruchomości do zbycia najmują lub dzierżawią ją w sposób nieprzerwany co najmniej 5 lat, wywiązują się z postanowień umowy najmu (dzierżawy) oraz innych przepisów prawa w tym zakresie.

**§ 27.1.** Garaże wolne zbywane są w formie przetargu z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) garaże wolnostojące zbywane są w formie przetargu nieograniczonego;
- 2) garaże znajdujące się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zbywane są w formie przetargu ogłoszanego w następującej kolejności gdy nie zostanie wyłoniony nabywca:
  - a) w formie przetargu ustnego ograniczonego dla właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych w tym budynku;
  - b) w formie przetargu ustnego ograniczonego dla najemców lokali mieszkalnych i użytkowych w tym budynku;
  - c) w formie przetargu ustnego nieograniczonego.
- 2.** W przypadku sprzedaży domu jednorodzinnego, garaż traktowany jest jako pomieszczenie przynależne.

**§ 28.** Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają garaże, które:

- 1) położone są na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy na inne cele;
- 2) znajdują się w budynkach przeznaczonych przez Burmistrza do rozbiórki na mocy decyzji organu nadzoru budowlanego oraz w budynkach przeznaczonych do kapitalnego remontu, przebudowy, modernizacji;
- 3) położone w komunalnych szkołach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych.

## **Rozdział V**

### **Oddawanie w trwały zarząd**

**§ 29.1.** Nieruchomości stanowiące własność gminy Pyrzyce oddawane są przez Burmistrza Pyrzyc jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu ich działania.

2. Warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz Pyrzyc w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.
3. Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji Burmistrza Pyrzyc o jego wygaśnięciu.

## **Rozdział VI**

### **Najem i dzierżawa**

**§ 30.1.** Burmistrz Pyrzyc kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieniem oraz względami ekonomicznymi może wynająć lub wdzierżawić na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości gruntowe zabudowane lub niezabudowane, albo ich części, jeżeli miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie przewidują zmiany dotychczasowej funkcji, albo, gdy cele określone w planie nie będą realizowane w okresie krótszym niż trzy lata.

2. Zezwala się Burmistrzowi Pyrzyc na wdzierżawianie lub wynajem nieruchomości do lat 6.
3. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje na podstawie umowy zawieranej przez Burmistrza Pyrzyc z wnioskodawcą, w której

należy zamieścić prawa i obowiązki stron, warunki na jakich przedmiot umowy ma być realizowany oraz określić wysokość czynszu.

4. Wysokość stawek czynszu uzależniona jest od położenia nieruchomości oraz od celu, na jaki nieruchomość jest wydzierżawiona lub wynajęta i określana jest przez Burmistrza Pyrzyc w drodze zarządzenia.
5. W umowach, o których mowa wyżej należy zamieszczać zapisy umożliwiające aktualizację czynszów najmu lub dzierżawy, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu danego roku publikowany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
6. Umowa najmu lub dzierżawy nie jest przedłużana lub zostanie wypowiedziana w przypadku przeznaczenia nieruchomości do zbycia.
7. Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu.
8. Burmistrz Pyrzyc może odstąpić od organizowania przetargu w przypadkach wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości w następujących sytuacjach i na rzecz:
  - 1) jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
  - 2) samorządowej jednostki organizacyjnej;
  - 3) osób prawnych, w których Gmina jest jedynym udziałowcem;
  - 4) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej;
  - 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części;
  - 6) osoby, która wybudowała na gruncie Gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany lub jej następcy prawnego;
  - 7) w celu realizacji imprez rozrywkowych tj.: cyrków, lunaparków, itp.;
  - 8) stowarzyszeń oraz organizacji sportowych,
  - 9) na cele użyteczności publicznej oraz realizację celów publicznych;
  - 10) w celu urządzenia zapleczy budów – na czas ich realizacji;
  - 11) na cele realizacji dróg dojazdowych, ogólnodostępnych miejsc parkingowych, dojść, schodów;
  - 12) w celu umożliwienia inwestycji termo modernizacyjnych lub poprawiających estetykę obiektów budowlanych;
  - 13) w celu regulacji stanu prawnego terenów zajętych wcześniej pod drogi, które w wyniku pozbawienia swojej kategorii straciły status drogi;

- 14) kontynuacji umów najmu lokali użytkowych na rzecz dotychczasowych najemców z zastrzeżeniem § 27;
  - 15) wynajmowania lokali mieszkalnych;
  - 16) w innych uzasadnionych przypadkach.
9. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych następuje na zasadach określonych w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej w Pyrzycach.

§ 31. Zezwala się na odstąpienie od formy przetargowej oddania nieruchomości w najem lub dzierżawę w stosunku do dotychczasowych najemców i dzierżawców tych nieruchomości, którzy przed wygaśnięciem umowy złożą wnioski o jej przedłużenie oraz nie zalegają z opłatami i wykorzystują przedmiot najmu lub dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.

## **Rozdział VII**

### **Obciążanie i udostępnianie nieruchomości**

§ 32.1. Burmistrz Pyrzyc uprawniony jest do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na gminnych nieruchomościach gruntowych niezabudowanych i zabudowanych w szczególności w zakresie:

- a) Obciążania służebnościami gruntowymi,
- b) Obciążania służebnościami przesyłu.

2. Za ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych ustala się jednorazową opłatę na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Koszty związane z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach gminnych, a w szczególności odpisu z księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów oraz koszt aktu notarialnego i koszty sądowe ponosi w całości inwestor – wnioskodawca.

§ 33. Burmistrz Pyrzyc uprawniony jest do obciążania majątku Gminy hipoteką. Realizacja tego uprawnienia może nastąpić po uzyskaniu akceptacji Komisji Rady Miejskiej właściwej merytorycznie w sprawach budżetu i finansów.

**§ 34.1.** Burmistrz Pyrzyc uprawniony jest do udostępniania nieruchomości w formie nieodpłatnego użyczenia na czas określony do lat 6.

2. Użyczenie nieruchomości może być dokonane na rzecz jednostek organizacyjnych gminy oraz jednostek pomocniczych gminy niezależnie od charakteru prowadzonej przez nie działalności.
3. Użyczenie nieruchomości może być dokonane na rzecz osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, innych niż wymienione w ust. 2 jeśli ich głównym przedmiotem działania jest działalność o charakterze niezarobkowym.

## **Rozdział VIII**

### **Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości**

**§ 35.1.** Cenę nieruchomości ustala się na zasadach określonych w UGN powiększając ją o koszty sporządzenia dokumentacji wymaganej przy sprzedaży.

2. Koszty umowy notarialnej ponoszą:

- 1) w przypadku sprzedaży – nabywca nieruchomości;
- 2) w przypadku zamiany – strony umowy w równych częściach;
- 3) w przypadku darowizny – obdarowany.

**§ 36.** Cena nieruchomości sprzedanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może być rozłożona na raty z zachowaniem następujących warunków:

- 1) okres rozłożenia na raty jest uzależniony od wniosku nabywcy, nie może być dłuższy niż 5 lat;
- 2) pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości i nie może być niższa niż 25% ceny;
- 3) rozłożona na raty nie spłacona część ceny lub pierwszej opłaty rocznej podlega zabezpieczeniu hipotecznemu przy oprocentowaniu w wysokości równej stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.



**§ 37.** Ustala się opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości:

- 1) stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25 % ceny nieruchomości gruntowej,
- 2) stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości 5 % ceny.

**§ 38.1.** W razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia.

Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje.