

w sprawie wprowadzenia procedury prowadzenia postępowań dotyczących sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości komunalnych.

Na podstawie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)

**§ 1**

Wprowadzam w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Cieszynie procedurę prowadzenia postępowań w sprawie sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości komunalnych.

Procedura stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

**§ 3**

Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

**§ 4**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Burmistrz Miasta**  
  
**mgr inż. Mieczysław Szczurek**

Rozdzielnik:

1 x OR – rejestr zarządzeń,

1 x Wydział GN,



Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 050.331.2014 Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 30 kwietnia 2014 r.

## **PROCEDURA**

### **w sprawie sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości komunalnych.**

#### **I. Tryb bezprzetargowy**

Postępowanie wszczyna się na wniosek strony zainteresowanej nabyciem części gruntu przyległego bezpośrednio do jej nieruchomości stanowiącej jej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym. Postępowanie wszczyna się również z urzędu. Dotyczy to przypadków, gdy nieruchomości miejskie są użytkowane przez właścicieli bądź użytkowników wieczystych sąsiednich działek bez tytułu prawnego i ze względu na ich kształt, powierzchnię, możliwość zagospodarowania nie mogą być zbyte w drodze przetargu jako samodzielne nieruchomości.

#### **Etapy procedury:**

1. złożenie wniosku przez osobę zainteresowaną nabyciem lub przedstawienie oferty nabycia osobie zajmującej bezumownie teren miejski,
2. sprawdzenie przez pracownika merytorycznego stanu prawnego nieruchomości objętej wnioskiem, tj. sprawdzenie zapisów w ewidencji gruntów, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku w decyzji o warunkach zabudowy, a jeżeli taka nie była wydana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna,
3. sprawdzenie w księgach wieczystych Sądu Rejonowego w Cieszynie sposobu i celu przejęcia nieruchomości,
4. uzyskanie opinii Miejskiego Zarządu Dróg w Cieszynie oraz omówienie z Wydziałem Strategii i Rozwoju Miasta, w przypadku konieczności dokonania podziału geodezyjnego,
5. wysłanie do byłych właścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców zawiadomień o zamiarze zbycia nieruchomości oraz o możliwości złożenia do Starosty Powiatowego w Cieszynie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli zajdzie taka potrzeba – art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
6. uzyskanie zgody Burmistrza Miasta Cieszyna na dokonanie podziału, jeżeli przedmiotem zbycia ma być część nieruchomości - w przypadku niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości,
7. zlecenie podziału geodezyjnego,
8. przygotowanie dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku do Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta w sprawie wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości,
9. zlecenie wyceny rzeczoznawcy majątkowemu,
10. ustalenie ceny zbycia z uwzględnieniem ewentualnego podatku VAT,
11. przygotowanie wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej (sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste) i projektu zarządzenia Burmistrza Miasta Cieszyna o sporządzeniu wykazu.
12. wywieszenie wykazu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Cieszynie na okres 21 dni i umieszczenie informacji o wywieszeniu wykazu w Wiadomościach Ratuszowych, na zewnętrznej tablicy ogłoszeń UM Cieszyn oraz na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Cieszynie (Biuletyn Informacji Publicznej),
13. wysłanie kopii wykazu stronie zainteresowanej nabyciem celem przedstawienia jej warunków nabycia oraz ustalenia sposobu zapłaty, w tym rozłożenia należności na raty,

14. przygotowanie projektu zarządzenia Burmistrza Miasta Cieszyna o sprzedaży lub oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nieruchomości, z ustaleniem ceny zbycia równej wartości rynkowej nieruchomości - w przypadku złożenia wniosku o nabycie przez osoby mające pierwszeństwo w nabyciu,
15. pisemne powiadomienie wnioskodawcy o niemożności pozytywnego rozpatrzenia jego wniosku z uwagi na sprzedaż nieruchomości na rzecz osoby mającej pierwszeństwo w nabyciu,
16. przygotowanie projektu zarządzenia Burmistrza Miasta Cieszyna o sprzedaży lub oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste - w przypadku niezłożenia wniosku przez osoby mające pierwszeństwo w nabyciu w terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu,
17. przygotowanie protokołu rokowań w sprawie określenia warunków sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste,
18. ustalenie miejsca i terminu podpisania notarialnej umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste,
19. ustalenie w Kancelarii notarialnej kosztów umowy,
20. powiadomienie strony nabywającej o terminie i miejscu zawarcia umowy, o kosztach umowy oraz o wysokości i terminie wpłaty ceny sprzedaży lub pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
21. skompletowanie dokumentów do umowy i dostarczenie ich do kancelarii notarialnej,
22. sprawdzenie w Wydziale Finansowym wpływu środków finansowych na konto UM w Cieszynie,
23. zawarcie umowy notarialnej,
24. sporządzenie protokołu przekazania nieruchomości i okazanie nabywcy punktów granicznych w terenie.

## II. Tryb przetargowy

Nieruchomości komunalne są zbywane na cel zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na cel określony w decyzji o warunkach zabudowy, a jeżeli taka nie była wydana, na cel zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna. Przetarg może być **pisemny**: nieograniczony lub ograniczony i **ustny**: nieograniczony lub ograniczony. O wyborze formy przetargu decyduje Burmistrz Miasta Cieszyna. W przypadku przetargu ograniczonego należy uzasadnić wybór zastosowania trybu ustnego lub pisemnego przetargu ograniczonego. Przetargi przeprowadza Komisja Przetargowa powołana Zarządzeniem Burmistrza Miasta Cieszyna.

### Etapy procedury:

1. wskazanie nieruchomości do zbycia, w szczególności w oparciu o opracowany harmonogram nieruchomości przeznaczonych do zbycia w danym roku,
2. sprawdzenie w ewidencji gruntów stanu własności, sprawdzenie w księgach wieczystych Sądu Rejonowego w Cieszynie sposobu i celu przejęcia nieruchomości,
3. wysłanie do byłych właścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców zawiadomień o zamiarze zbycia nieruchomości oraz o możliwości złożenia do Starosty Powiatowego w Cieszynie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli zajdzie taka potrzeba – art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
4. uzyskanie zgody Burmistrza Miasta Cieszyna na rozpoczęcie procedury - w przypadku niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości,

5. zlecenie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu,
6. przygotowanie wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu (sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste) i projektu zarządzenia Burmistrza Miasta Cieszyna o sporządzeniu wykazu,
7. wywieszenie wykazu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Cieszynie na okres 21 dni i umieszczenie informacji o wywieszeniu wykazu w Wiadomościach Ratuszowych, na zewnętrznej tablicy ogłoszeń UM Cieszyn oraz na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Cieszynie (Biuletyn Informacji Publicznej),
8. przygotowanie projektu zarządzenia Burmistrza Miasta Cieszyna o ogłoszeniu przetargu na sprzedaż lub oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste - po upływie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu - w przypadku niezłożenia wniosku przez osoby mające pierwszeństwo w nabyciu,
9. ogłoszenie przetargu:
  - a) **dla przetargu nieograniczonego na zbycie nieruchomości, których cena wywoławcza nie przekracza równowartości 10.000 euro** zamieszczenie pełnej treści ogłoszenia co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych UM w Cieszynie (Biuletyn Informacji Publicznej), zamieszczenie wyciągu z ogłoszenia o przetargu w Głosie Ziemi Cieszyńskiej oraz w Wiadomościach Ratuszowych,
  - b) **dla przetargu nieograniczonego na zbycie nieruchomości, których cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10.000 euro** – zamieszczenie wyciągu z ogłoszenia o przetargu co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu oraz zamieszczenie pełnej treści ogłoszenia na stronach internetowych UM w Cieszynie (Biuletyn Informacji Publicznej) i tablicy ogłoszeń UM w Cieszynie, podanie informacji o przetargu w Wiadomościach Ratuszowych,
  - c) **dla przetargu nieograniczonego na zbycie nieruchomości, których cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100.000 euro** zamieszczenie wyciągu z ogłoszenia o przetargu, co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, w prasie codziennej, ogólnokrajowej oraz zamieszczenie pełnej treści ogłoszenia na stronach internetowych UM w Cieszynie (Biuletyn Informacji Publicznej) i tablicy ogłoszeń UM w Cieszynie, podanie informacji o przetargu w Wiadomościach Ratuszowych,
  - d) **dla przetargu nieograniczonego na zbycie nieruchomości, których cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10.000.000 euro** - jak w punkcie 9c, z tym że wyciąg z ogłoszenia zamieszcza się co najmniej dwukrotnie, przy czym pierwszy wyciąg zamieszcza się co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, a drugi zamieszcza się co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu,
  - e) **dla przetargu ograniczonego na sprzedaż nieruchomości, których cena wywoławcza nie przekracza równowartości 10.000 euro** - zamieszczenie pełnej treści ogłoszenia, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, na tablicy ogłoszeń i na na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Cieszynie (Biuletyn Informacji Publicznej) oraz podanie skróconej informacji o przetargu w Wiadomościach Ratuszowych, wysłanie kserokopii pełnej treści ogłoszenia osobom spełniającym warunki ograniczenia przetargu,
10. sprawdzenie terminu wpływu oraz wysokości wadium,
11. przeprowadzenie przetargu i sporządzenie protokołu z przetargu,
12. wydanie dyspozycji dla Wydziału Finansowego o zwrocie wadium na rzecz uczestników, którzy nie wygrali przetargu, niezwłocznie, tak aby zwrot wadium nastąpił nie później niż 3 dni od odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem

- negatywnym,
13. sporządzenie w 3 egz. protokołu z przetargu (dla nabywcy, dla kancelarii notarialnej i dla organizatora przetargu) i podpisanie go przez stronę nabywającą oraz Przewodniczącą i członków Komisji Przetargowej - w przypadku wyłonienia w przetargu osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
  14. rozpatrzenie złożonej przez uczestnika przetargu skargi w terminie 7 dni:
    - a) w przypadku uznania skargi za niezasadną, powiadomienie skarżącego i wywieszenie informacji o sposobie rozpatrzenia skargi oraz o wyniku przetargu na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń UM w Cieszynie,
    - b) w przypadku uznania skargi za zasadną, unieważnienie przetargu i nakazanie powtórzenia czynności przetargowych oraz powiadomienie skarżącego i wywieszenie na tablicy ogłoszeń UM w Cieszynie na okres 7 dni informacji o sposobie rozstrzygnięcia skargi,
  15. przygotowanie informacji o wyniku przetargu po upływie 7 dni od rozstrzygnięcia przetargu i podanie informacji o wyniku przetargu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Cieszynie oraz zamieszczenie na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Cieszynie (Biuletyn Informacji Publicznej) - w przypadku niezłożenia skargi przez uczestnika przetargu,
  16. przygotowanie pisma do Wydziału Finansowego o prześięgowaniu wadium z podaniem informacji o terminie rozstrzygnięcia przetargu i danych nabywcy - po upływie 7 dni od rozstrzygnięcia przetargu,
  17. wyznaczenie terminu zawarcia umowy notarialnej i powiadomienie osoby ustalonej jako nabywca o dacie i miejscu zawarcia umowy, nie później niż do 21 dni licząc od dnia rozstrzygnięcia przetargu,
  18. skompletowanie dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy (Zarządzenie BMC o ogłoszeniu przetargu, protokół z przetargu, wypis i wyrys z egib, wypis z mpzp, a w razie braku planu decyzja o warunkach zabudowy lub zaświadczenie o braku planu) i dostarczenie jej do wyznaczonej kancelarii notarialnej,
  19. ustalenie kosztu umowy i telefoniczne powiadomienie osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości, o wysokości kosztów umowy,
  20. sprawdzenie w Wydziale Finansowym wpływu środków finansowych na konto UM w Cieszynie,
  21. zawarcie umowy notarialnej,
  22. sporządzenie protokołu przekazania nieruchomości i okazanie nabywcy punktów granicznych w terenie.

### **Etapy procedury w przypadku zakończenia przetargu wynikiem negatywnym:**

1. przeprowadzenie drugiego przetargu, w którym Burmistrz Miasta może obniżyć cenę wywoławczą ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu (można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, lecz nie niższej niż 50 % tej wartości) - w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia zamknięcia pierwszego przetargu,
2. powtórzenie procedury wymienionej w części II, punkty 9-22 - po podjęciu przez Burmistrza Miasta Cieszyna zarządzenia o ogłoszeniu II przetargu, obniżenie ceny wywoławczej,
3. ogłoszenie rokowań na zbycie lub przeprowadzenie kolejnego przetargu w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia zamknięcia drugiego przetargu (Burmistrz Miasta może obniżyć cenę wywoławczą ustaloną przy ogłoszeniu drugiego przetargu i ustalić cenę w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, lecz nie

- niższej niż 40 % tej wartości) -
4. powtórzenie procedury wymienionej w części II punkty 9-22 - w przypadku podjęcia przez Burmistrza Miasta Cieszyna zarządzenia o ogłoszeniu III przetargu, obniżenie ceny wywoławczej ustalonej w drugim przetargu.

### III. Zbycie nieruchomości w drodze rokowań

1. ogłoszenie rokowań poprzez zamieszczenie pełnej treści ogłoszenia co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem rokowań, na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Cieszynie (Biuletyn Informacji Publicznej) oraz podanie skróconej informacji o rokowaniach w Wiadomościach Ratuszowych i Głosie Ziemi Cieszyńskiej ,
2. zamieszczenie pełnej treści ogłoszenia, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem rokowań, na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Cieszynie (Biuletyn Informacji Publicznej) oraz podanie skróconej informacji o rokowaniach w Wiadomościach Ratuszowych, wysłanie kserokopii pełnej treści ogłoszenia osobom spełniającym warunki ograniczenia rokowań – w przypadku **rokowań ograniczonych**,
3. sprawdzenie ilości zgłoszeń oraz wysokości i terminu wpłaty zaliczki,
4. przeprowadzenie rokowań:
  - a) część jawna przeprowadzona w obecności uczestników rokowań,
  - b) część ustna przeprowadzana indywidualnie z każdym zakwalifikowanym do tej części uczestnikiem rokowań,
5. ustalenie nabywcy lub ustalenie, iż brak nabywcy spełniającego warunki rokowań,
6. przeprowadzenie dodatkowych ustnych rokowań - w przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych ofert,
7. sporządzenie protokołu z przeprowadzonych rokowań,
8. wydanie dyspozycji dla Wydziału Finansowego o zwrocie zaliczki na rzecz uczestników rokowań, których oferty nie zostały wybrane,
9. sporządzenie w 3 egz. protokołu z rokowań (dla nabywcy, dla kancelarii notarialnej i dla organizatora rokowań) i podpisanie go przez stronę nabywającą oraz Przewodniczącą i członków Komisji Przetargowej - przypadku ustalenia nabywcy nieruchomości,
10. przygotowanie po upływie 7 dni od rozstrzygnięcia rokowań pisma do Wydziału Finansowego o przeksięgowaniu zaliczki z podaniem informacji o terminie rozstrzygnięcia rokowań i danych nabywcy,
11. rozpatrzenie złożonej przez uczestnika rokowań skargi w terminie 7 dni:
  - a) w przypadku uznania skargi za niezasadną, powiadomienie skarżącego i wywieszenie informacji o sposobie rozpatrzenia skargi oraz o wyniku przetargu na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń UM w Cieszynie,
  - b) w przypadku uznania skargi za zasadną, unieważnienie rokowań i nakazanie powtórzenia czynności związanych z ogłoszeniem rokowań oraz powiadomienie skarżącego i wywieszenie na okres 7 dni informacji o sposobie rozstrzygnięcia skargi,
12. przygotowanie, po upływie 7 dni od dnia zamknięcia rokowań, informacji o wyniku rokowań, podanie informacji o wyniku rokowań do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Cieszynie oraz zamieszczenie na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Cieszynie (Biuletyn Informacji Publicznej) – w przypadku niezłożenia skargi przez uczestnika rokowań
13. przygotowanie zarządzenia Burmistrza Miasta o sprzedaży nieruchomości za cenę ustaloną w rokowaniach,
14. wyznaczenie terminu zawarcia umowy notarialnej i powiadomienie osoby ustalonej jako nabywca o dacie i miejscu zawarcia umowy, nie później niż do 21 dni licząc od dnia

- rozstrzygnięcia rokowań,
15. skompletowanie dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy (zarządzenia Burmistrza Miasta Cieszyna o ogłoszeniu kolejnych przetargów, protokoły z przetargów, protokołów z rokowań, zarządzenie Burmistrza Miasta Cieszyna o zbyciu nieruchomości na rzecz osoby wyłonionej w rokowaniach, wypis i wyrys z egib, wypis z mpzp, a w razie braku planu decyzja o warunkach zabudowy lub zaświadczenie o braku planu) i dostarczenie jej do wyznaczonej kancelarii notarialnej,
  16. ustalenie kosztu umowy i telefoniczne powiadomienie osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości, o wysokości kosztów umowy,
  17. sprawdzenie w Wydziale Finansowym wpływu środków finansowych na konto UM w Cieszynie,
  18. zawarcie umowy notarialnej,
  19. sporządzenie protokołu przekazania nieruchomości i okazanie nabywcy punktów granicznych w terenie.

Burmistrz Miasta  
  
mgr inż. Mieczysław Szczurek