

**REGULAMIN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH,
NA RZECZ OSÓB, KTÓRE DZIERŻAWIĄ LUB UŻYTKUJĄ
NIERUCHOMOŚĆ NA PODSTAWIE
UMOWY ZAWARTEJ NA CO NAJMNIEJ 10 LAT**

§ 1

Zasady ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa zasady sprzedaży nieruchomości zabudowanych stanowiących własność Gminy Miasta Radomia/miasta na prawach powiatu - Radom, na rzecz osób, które dzierżawią lub użytkują nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.
2. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Radomia i miasta na prawach powiatu - Radom, określa
 - a) ustawa z dnia 07 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.);
 - b) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
 - c) Uchwała nr 52/2011 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu - Radom) z późn. zm.
3. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu - Radom) należy do Prezydenta Miasta Radomia.
4. Prezydent Miasta Radomia podejmuje czynności faktyczne i prawne mające na celu przeniesienie prawa własności nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Czynności związane ze zbywaniem nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu - Radom) należą do zadań Wydziału Obsługi Nieruchomości Publicznych Urzędu Miejskiego w Radomiu.
6. Zbycie nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, następuje po podjęciu uchwały Rady Miejskiej w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu, na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
7. Podstawą do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży jest odpowiednia uchwała Rady Miejskiej oraz protokół z rokowań.

§ 2

Zasady zbywania nieruchomości zabudowanych na rzecz osób, które dzierżawią lub użytkują nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

1. Postępowanie w sprawie zbycia nieruchomości wszczyna się na wniosek Dzierżawcy, który dzierżawi nieruchomość Gminy Miasta Radomia/ miasta na prawach powiatu Radom, na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, i który zabudował nieruchomość na podstawie zezwolenia na budowę lub kiedy zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach.
2. Dzierżawca, który kieruje wniosek do Prezydenta Miasta Radomia w sprawie nabycia prawa własności dzierżawionej nieruchomości na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, musi spełnić warunki określone w art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj.:
 - a) posiada umowę dzierżawy nieruchomości zawartą na co najmniej 10 lat;
 - b) nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach;
3. Do wyżej wymienionego wniosku dzierżawca dołącza kserokopię umowy dzierżawy.
4. Dzierżawca musi wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartej umowy dzierżawy.
5. Prezydent Miasta Radomia kieruje wniosek o sprzedaż dzierżawionej nieruchomości do Wydziału Obsługi Nieruchomości Publicznych Urzędu Miejskiego w Radomiu.
6. Wydział Obsługi Nieruchomości Publicznych występuje do merytorycznych komórek Urzędu Miejskiego w Radomiu, jednostek gminnych oraz innych właściwych merytorycznie podmiotów, w celu uzyskania niezbędnych opinii dotyczących wnioskowanej nieruchomości, w szczególności:
 - 1) opinii Wydziału Architektury;
 - 2) opinii Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji;
 - 3) opinii Miejskiej Pracowni Urbanistycznej;
 - 4) opinii Wydziału Inwestycji;
 - 5) oraz innych komórek merytorycznych, w zależności od indywidualnego charakteru sprawy.
7. Po uzyskaniu niezbędnych opinii w sprawie Prezydent Miasta Radomia podejmuje decyzję w sprawie przygotowania do zbycia wnioskowanej nieruchomości.
8. W przypadku pozytywnej decyzji Prezydenta Miasta Radomia w sprawie przygotowania do zbycia dzierżawionej nieruchomości, Wydział Obsługi Nieruchomości Publicznych zleca wykonanie operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
9. Operat szacunkowy określa wartość nieruchomości.

10. Na podstawie art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta Radomia podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.
11. Cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem, iż cena sprzedaży zbywanej nieruchomości musi przewyższać wpływy jakie Gmina Miasta Radomia osiągnęłaby z tytułu czynszu dzierżawnego licząc od dnia podjęcia stosownej uchwały Rady Miejskiej do końca trwania całej umowy, z zastrzeżeniem ust. 12.
12. W przypadku umów dzierżawy zawartych na okres dłuższy niż 10 lat z podmiotem publicznym (państwowym lub jednostki samorządu terytorialnego) lub podmiotem z większościowym udziałem własnościowym Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem, iż cena sprzedaży zbywanej nieruchomości musi przewyższać wpływy jakie Gmina Miasta Radomia osiągnęłaby z tytułu czynszu dzierżawnego licząc od dnia podjęcia stosownej uchwały Rady Miejskiej do końca trwania 10-letniego okresu dzierżawy.
13. Prezydent Miasta Radomia kieruje projekt uchwały do Rady Miejskiej w Radomiu w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu - Radom).
14. Właściwa Komisja Rady Miejskiej opiniuje przedstawiony przez Prezydenta Miasta Radomia projekt uchwały.
15. Rada Miejska w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu - Radom), może podjąć uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, która spełnia warunki wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
16. Na podstawie podjętej uchwały Rady Miejskiej sporządzony zostaje protokół z rokowań z nabywcą, stanowiący podstawę do sporządzenia aktu notarialnego.
17. Koszty wyceny nieruchomości przygotowanej do zbycia ponosi Gmina Miasta Radomia, natomiast pozostałe koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia pokrywane są na zasadach ustalonych pomiędzy stronami.
18. Koszty aktu notarialnego ponosi nabywca. W przypadku rezygnacji nabywcy z przystąpienia do aktu notarialnego ponosi on koszty przygotowania projektu aktu.
19. Zasady zbywania nieruchomości zabudowanych na rzecz dzierżawców określone w ust. 1-18 powyżej, stosuje się odpowiednio do zbywania nieruchomości zabudowanych na rzecz osób, które użytkują nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

§3

Przepisy przejściowe

Postanowień §1 i §2 nie stosuje się w przypadku podjęcia przez Prezydenta Miasta Radomia decyzji o zbyciu nieruchomości, o których mowa w §1 ust. 1, w trybie przetargu.