

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY NADARZYN**  
**z dnia .....**

**w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436), art. 34 ust. 1 pkt 3, ust. 5, 6, 6a i 6b, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1 i 3 oraz art. 68 ust. 1 pkt. 1 i 7, ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm<sup>1</sup>.), Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwała określa zasady sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, stanowiących własność Gminy Nadarzyn.

§ 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny odpowiadający wymaganiom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, położony w budynku wielolokalowym;
- 3) domu jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, który w całości stanowi przedmiot najmu.

§ 3

1. Sprzedaży na rzecz najemców podlegają, stanowiące własność Gminy Nadarzyn:

- 1) lokale mieszkalne znajdujące się w domach wielolokalowych;
- 2) nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi;

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku użytkowanym przez organy administracji samorządowej, organy administracji rządowej lub gminne jednostki organizacyjne mogą być sprzedawane ich najemcom, o ile lokale te znajdują się w części nieruchomości zbędnej na cele publiczne.

3. Lokale mieszkalne znajdujące się na nieruchomości, z której dotychczas nie rozpoczęto sprzedaży lokali, mogą być przedmiotem sprzedaży, jeżeli wszystkie lokale na tej nieruchomości są samodzielne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz jeżeli z wnioskiem o wykup wystąpi większość najemców, a ich udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wynoszą powyżej 50 %.

§ 4

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, 1717, 1881, Dz. U. z 2025 r. poz. 1080, 1077.

Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach położonych na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym;
- 2) w budynkach wyłączonych z użytkowania;
- 3) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 4) oddane w najem na czas określony, jako lokale socjalne i służbowe;
- 5) oddane w najem, jako lokale zamienne na czas remontu, przebudowy lub modernizacji lokalu poprzednio zajmowanego;
- 6) w budynkach szkolnych i innych budynkach stanowiących siedziby placówek oświatowych.

#### § 5

1. Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przysługuje najemcy, z którym umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych lub nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi następuje na wniosek najemcy, który nie zalega, na rzecz Gminy Nadarzyn, z opłatami związanymi z nabywanym lokalem mieszkalnym lub nieruchomością zabudowaną domem jednorodzinny.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, następuje z udziałem w prawie użytkowania wieczystego lub własności gruntu.
4. Przedmiotem sprzedaży na rzecz najemcy domu jednorodzinnego jest prawo własności nieruchomości gruntowej.

#### § 6

1. Od ceny lokalu mieszkalnego, którego najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa, ustalonej według zasad określonych w Ustawie, udziela się bonifikaty w wysokości 50%.
2. Od ceny nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, którego najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa, ustalonej według zasad określonych w Ustawie, udziela się bonifikaty w wysokości 50%.

#### §7

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## Uzasadnienie

W związku z faktem, że koszty utrzymania lokali komunalnych wielokrotnie przewyższają wysokość czynszów wnoszonych przez najemców, Prezes Przedsiębiorstwa Komunalnego Nadarzyn pismem z dnia 28.01.2026 r. zwrócił się do Wójta Gminy Nadarzyn z prośbą o rozważenie sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich najemców.

Wobec powyższego zasadne stało się przedstawienie przedmiotowej uchwały.

Art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 1153 ze zm.) mówi o tym, że „do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości...”.

Art. 34 ust. 1 pkt 3 1. Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (t.j. Dz. U. z 2024 r, poz. 1145 ze zm. brzmi : „W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem [art. 216a](#), przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:....

3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony”.

Art. 34 ust. 5 mówi, że „osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 6, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie”.

Art. 34 ust. 6, 6a i 6b ustalają, że „Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w [art. 57 ust. 1](#) i [art. 60 ust. 1](#). Przepis powyższy stosuje się do budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy” zaś „w przypadku realizacji pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 6 lub ust. 6a, przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku”.

Art. 37 ust. 2 pkt 1 brzmi: „Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do [art. 34](#)”.

Art. 67 ust. 1 i 3 mówią, że cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w [art. 37 ust. 2 i 3](#), cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem ust. 3a i [art. 69](#).

Art. 68 ust. 1 pkt 1 i 7 określają, że „właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z [art. 67 ust. 3](#), na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;...
- 7) jako lokal mieszkalny”.

Natomiast art. 68 ust. 1a i 1b określają, że:

*„W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, bonifikata obejmuje cenę lokalu, 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 obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości.”*