

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XXIII.483.2026**  
**Rady Gminy Nadarzyn**  
**z dnia 25 marca 2026 r.**

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.”*