

Projekt uchwały po autopoprawce

z dnia 26 11 2024, zgłoszony przez autopoprawa

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZGIERZA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta
Miasta Zgierza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r.
o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572) **Rada Miasta
Zgierza**

uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza w zakresie ich nabywania, zbywania i obciążania oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o obrocie nieruchomościami, należy przez to rozumieć:

- 1) odpłatne i nieodpłatne nabycie na rzecz Gminy Miasto Zgierz prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, udziałów w prawie własności oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;
- 2) sprzedaż i dokonanie przez Gminę Miasto Zgierz darowizny prawa własności, udziałów w prawie własności, przysługującego Gminie Miasto Zgierz prawa użytkowania wieczystego oraz udziałów w przysługującym Gminie Miasto Zgierz prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;
- 3) oddanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Zgierz w użytkowanie wieczyste;
- 4) oddanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Zgierz w najem, w dzierżawę lub w użyczenie na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 5) obciążenie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Zgierz ograniczonymi prawami rzeczowymi;

- 6) zamianę nieruchomości;
- 7) wnoszenie nieruchomości Gminy Miasto Zgierz jako wkładów niepieniężnych do spółek;
- 8) oddanie nieruchomości Gminy Miasto Zgierz na majątek tworzonych fundacji.

2. Z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 3 oraz § 6 pkt 5, zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent Miasta Zgierza z uwzględnieniem zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) po uzyskaniu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz Komisji Budżetu i Finansów Rady Miasta Zgierza, przy braku opinii negatywnej.

3. Do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Zgierza należy:

- 1) wyrażenie zgody na wnoszenie nieruchomości Gminy Miasto Zgierz jako wkładów niepieniężnych do spółek;
- 2) wyrażenie zgody na oddanie nieruchomości Gminy Miasto Zgierz na majątek tworzonych fundacji;
- 3) wyrażenie zgody na dokonywanie przez Gminę Miasto Zgierz darowizny nieruchomości;
- 4) wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości;
- 5) wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości.

4. Do wniosku o wyrażenie przez Radę Miasta Zgierza zgody, o której mowa w ust. 3 Prezydent Miasta Zgierza załącza:

- 1) analizę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, i otoczenia nieruchomości przy czym za nieruchomości sąsiednie i otoczenie uważa się teren położony w odległości do 200 m od granicy przedmiotowej nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, wraz z załącznikami:
 - a) kopią mapy ze wskazaniem rodzaju własności nieruchomości, dostępną w ramach systemów i baz danych dostępnych w Urzędzie Miasta Zgierza,
 - b) wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zgierza, a po jego uchwaleniu, w Planie ogólnym miasta Zgierza, lub Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
- 2) Informację o wpływach opisanych w art. 16 pkt 1 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356 z późn. zmianami) z ostatnich 24 miesięcy dla danego rodzaju nieruchomości.

§ 3. Określa się następujące zasady nabywania własności nieruchomości oraz użytkowania wieczystego przez Prezydenta Miasta Zgierz:

- 1) Nabyciu podlegają nieruchomości niezbędne na cele publiczne określone w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222 z późn. zm.), a także inne nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Miasto Zgierz;
- 2) Nabycie następuje poprzez:
 - a) zamianę nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych na nieruchomości będące własnością lub w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasto Zgierz,
 - b) zamianę nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych, których właścicielem jest Gmina Miasto Zgierz, na ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz tych osób na innych nieruchomościach będących własnością Gminy Miasto Zgierz,
 - c) przyjęcie darowizny,
 - d) nieodpłatne oddanie Gminie Miasto Zgierz przez Skarb Państwa nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
 - e) wykup;
- 3) Nieruchomości nabyte przez Gminę Miasto Zgierz zostają włączone do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 4. Określa się następujące zasady sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przez Prezydenta Miasta Zgierz:

- 1) sprzedaży oraz oddaniu w użytkowanie wieczyste podlegają nieruchomości zabudowane i nie zabudowane, wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, które nie są przeznaczone na cele publiczne, w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222 z późn. zm.);
- 2) sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu przy zachowaniu zasad określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami i aktami wykonawczymi do ustawy, w szczególności rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości;
- 3) sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 4) przy sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i zorganizowane jednorodzinne

zasady finansowania przez Gminę Miasto Zgierz infrastruktury winny być określone przed zbyciem nieruchomości. Ograniczenie to nie dotyczy nieruchomości, na których Gmina Miasto Zgierz nie będzie realizować infrastruktury z własnych środków finansowych;

- 5) o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w użytkowanie wieczyste, decydują względy ekonomiczne, a także konieczność zapewnienia Gminie Miasto Zgierz kontroli nad sposobem i terminem zagospodarowania nieruchomości z uwagi na jej lokalizację lub szczególny charakter.

§ 5. Określa się następujące zasady przenoszenia przez Prezydenta Miasta Zgierza udziałów we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym na rzecz innych współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych:

- 1) udział we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) przenosi się w trybie bezprzetargowym, gdy brak jest innych możliwości wyjścia ze współwłasności oraz Gmina Miasto Zgierz ma interes w wyjściu ze współwłasności, a tylko jeden ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) jest zainteresowany nabyciem udziału;
- 2) w tym przypadku cena udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) nieruchomości jest równa jego wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 3) udział przenosi się w trybie przetargu ograniczonego, gdy kilku ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) jest zainteresowanych nabyciem udziału Gminy Miasto Zgierz w całości;
- 4) przeniesienie udziału może nastąpić wyłącznie na rzecz współwłaściciela (współużytkownika wieczystego), który nie ma wobec Gminy Miasto Zgierz zaległości finansowych dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

§ 6. Określa się następujące zasady wydzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości przez Prezydenta Miasta Zgierza na okres dłuższy niż trzy lata, a także w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość:

- 1) zawarcie umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, której przedmiotem jest nieruchomość pozostająca we władaniu Gminy Miasto Zgierz następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem pkt 2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi przetarg, w którym cenę wywoławczą stawki czynszu można obniżyć, jednak nie więcej, niż o 50 %;
- 2) zwolnienie z obowiązku przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w pkt 1, może nastąpić w następujących przypadkach:

- a) zawarcia umowy z osobą, która przez okres co najmniej trzech ostatnich lat była najemcą lub dzierżawcą danej nieruchomości i nie posiada zaległości w zapłacie czynszu oraz innych opłat określonych postanowieniami poprzedniej umowy,
 - b) przekazania nieruchomości na cele związane z urządzeniem terenów zielonych i ogródków przydomowych,
 - c) przekazania nieruchomości na cele związane z urządzeniem dojazdów,
 - d) przekazania nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
 - e) przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym, prowadzącym w szczególności działalność charytatywną, opiekuńczą, wychowawczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, na cele nie związane z działalnością zarobkową,
 - f) przekazania nieruchomości klubom i stowarzyszeniom sportowym na cele związane z realizacją ich statutowej działalności,
 - g) przekazania nieruchomości na cele związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym;
- 3) Przetarg przeprowadza komisja powołana na zasadach określonych rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości;
- 4) umowy, o których mowa w pkt 1 zawierać będą klauzulę zastrzegającą możliwość ich rozwiązania bez zachowania terminów wypowiedzenia w szczególności w przypadku:
- a) wykorzystywania nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - b) przekazania nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę osobom trzecim bez zgody Prezydenta Miasta Zgierza;
- 5) Prezydent Miasta Zgierza, o działaniach podjętych w zakresie kontynuowania umowy na kolejny okres do 3 lat, informuje Komisję Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz Komisję Budżetu i Finansów Rady Miasta Zgierza w okresach kwartalnych w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość wykorzystywana jako:
- a) ogródek przydomowy lub teren zielony o powierzchni do 300 m²,
 - b) grunt, na którym usytuowany jest garaż trwale bądź nietrwale związany z gruntem wzniesiony z własnych środków dzierżawcy,

- c) grunt, na którym dzierżawca prowadzi drobną działalność handlową w usytuowanym na gruncie obiekcie, trwale bądź nietrwale związanym z gruntem, wzniesionym z własnych środków dzierżawcy,
- d) drogi dojazdowe,
- e) miejsce przeznaczone na reklamy,
- f) stacje transformatorowe, stacje gazu i inne urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W przypadku wystąpienia przez osoby fizyczne lub prawne o:

- 1) nabycie prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Miasto Zgierz w trybie bezprzetargowym;
- 2) ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości stanowiącej własność bądź pozostającej w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasto Zgierz;
- 3) nieodpłatne przeniesienie prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Miasto Zgierz,

na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222) wnioskodawcy ponoszą koszty opracowań geodezyjnych, koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego obejmującego umowę dotyczącą czynności prawnej, o której mowa w pkt 1, 2 lub 3 niniejszego paragrafu koszty związane z założeniem księgi wieczystej i dokonaniem wpisów w księgach wieczystych oraz inne koszty związane z obrotem nieruchomością.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

1. Uchwała dotyczy postępowań wszczętych po dniu wejścia w życie z uwzględnieniem § 9 uchwały.

2. Prezydent przedstawi Radzie Miasta Zgierza listę nieruchomości, co do których wszczęto i nie zakończono w postaci aktu notarialnego obejmującego umowę dotyczącą czynności prawnej, o której mowa w § 7 pkt 1, 2 lub 3 lub podpisania umowy dotyczącej spraw opisanych w § 2 ust. 1 pkt 3, 4, 5, 7, 8 postępowania w przedmiocie gospodarki nieruchomościami objętymi postanowieniami uchwały Nr XV/124/2007 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 listopada 2007r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2008 r. Nr 19 poz. 221, z 2017 r. poz. 419).

§ 9. Uchwała Nr XV/124/2007 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 listopada 2007r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2008 r. Nr 19 poz. 221, z 2017 r. poz. 419) traci moc z dniem 31 grudnia 2025 roku.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego

§ 11. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni.

Nie wnoszę zastrzeżeń formalno-prawnych

Maciej Nowak
Radca Prawny

UZASADNIENIE

Projekt uchwały koryguje uprawnienia prezydenta odnośnie gospodarki nieruchomościami. Przede wszystkim zgoda na zbycie nieruchomości będzie wydawana przez Radę. Kolejną zmianą jest dookreślenie materiałów dotyczących wniosku Prezydenta o dokonanie zbycia nieruchomości o odpowiednie analizy nieruchomości i jej otoczenia.

Uchwała wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców co do transparentności gospodarki nieruchomościami w Zgierzu ponadto wprowadza rozwiązania, które oczekiwane były przez radnych obecnej jak i poprzedniej kadencji.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Zgierza
Lukasz Wróblewski