

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

Łódź, 29 października 2025 r.

PNIK-I.0552.21.2025



**Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Łodzi
ul. Piotrkowska 135
90 – 434 Łódź**

za pośrednictwem

**Rady Miasta Zgierza
plac Jana Pawła II 16
95 – 100 Zgierz**

**Skarżący: Wojewoda Łódzki
ul. Piotrkowska 104
90 – 926 Łódź
REGON: 004 308 002**

*reprezentowany przez radcę prawnego
Magdalenę Lisowską - Janiszewską*

Strona przeciwna: Rada Miasta Zgierza

SKARGA

**na uchwałę Nr VIII/184/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 listopada 2024 r.
w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza**

Na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153) w związku z art. 50 i art. 54 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935 z późn. zm.) działając w imieniu Wojewody Łódzkiego, którego pełnomocnictwo załączam, zaskarżam uchwałę Nr VIII/184/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza **w całości**.

Zaskarżanej uchwale zarzucam:

1. naruszenie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) poprzez stwierdzenie w § 2 ust. 1 pkt 4 zaskarżonej uchwały, że „ilekroć w uchwale jest mowa o obrocie nieruchomościami, należy przez to rozumieć: oddanie nieruchomości

stanowiących własność Gminy Miasto Zgierz (...) lub w użyczenie (...)”, podczas gdy norma prawna wyrażona w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym nie stanowi upoważnienia dla rady do podejmowania regulacji w zakresie użyczenia;

2. naruszenie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) poprzez przekroczenie przez Radę Miasta delegacji ustawowej, polegające na zobowiązaniu wyrażonym w § 2 ust. 2 zaskarżonej uchwały dołączenia przez organ wykonawczy opinii dwóch Komisji Rady Miasta Zgierza, podczas gdy przepisy ustawowe nie przewidują takiej kompetencji dla rady miasta;
3. naruszenie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) poprzez przekroczenie przez Radę Miasta delegacji ustawowej, polegające na zawarciu w § 2 ust. 4 pkt 1 i 2 zaskarżonej uchwały obowiązku dołączenia przez organ wykonawczy wskazanych (w tym przepisie) dokumentów, podczas gdy przepisy ustawowe nie przewidują takiej kompetencji dla rady miasta;
4. naruszenie art. 7 i art. 87 Konstytucji RP oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w zw. z art. 37 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez odesłanie w § 4 pkt 1, 2 i 3 oraz w § 6 pkt 3 zaskarżonej uchwały do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, co jest sprzeczne z konstytucyjną hierarchią źródeł prawa i wynikającego z niej wymogu zgodności aktów prawnych niższego rzędu z aktami normatywnymi wyższego rzędu;
5. naruszenie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn.), poprzez przekroczenie delegacji ustawowej przez Radę Miasta, polegające na określeniu w § 6 pkt 4 lit. a i b zaskarżonej uchwały postanowień umów cywilnoprawnych, podczas gdy treść stosunków cywilnoprawnych określają przepisy prawa powszechnie

obowiązującego rangi ustawowej i dopuszczają swobodę w jego kształtowaniu stronom umowy;

6. naruszenie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), przez przekroczenie delegacji ustawowej przez Radę Miasta polegające na przyjęciu w § 7 pkt 1, 2 i 3 zaskarżonej uchwały, że osoby fizyczne lub prawne, które wystąpiły z wnioskiem o nabycie prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Miasto Zgierz ponoszą koszty opracowań geodezyjnych, koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, koszty związane z założeniem księgi wieczystej i dokonaniem wpisów w tych księgach oraz inne koszty związane z obrotem nieruchomością, podczas gdy koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży nie można regulować w drodze uchwały, lecz powinny być określone w umowie sprzedaży nieruchomości;
7. naruszenie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zw. z § 6 i § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), poprzez naruszenie w § 5 pkt 1 oraz w § 6 pkt 5 lit. c zaskarżonej uchwały, Zasad techniki prawodawczej przez użycie wyrazów „ma interes w wyjściu ze współwłasności” oraz „drobną”, podczas gdy przepisy uchwały redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy;
8. naruszenie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z § 119 ust. 1 i § 143 "Zasad techniki prawodawczej" stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 283) poprzez użycie w § 4 pkt 2 zaskarżonej uchwały zwrotu „w szczególności”.

Zarzucając powyższe wnoszę o:

- 1) stwierdzenie nieważności uchwały Nr VIII/184/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza;
- 2) zasądzenie na rzecz Wojewody Łódzkiego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

UZASADNIENIE

W dniu 28 listopada 2024 r. Rada Miasta Zgierza podjęła uchwałę Nr VIII/184/2024 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza.

W realiach niniejszej sprawy wskazać należy, że organ nadzoru w terminie określonym przez przepis art. 91 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) dalej u.s.g., nie wydał rozstrzygnięcia w przedmiocie zgodności z prawem zaskarżonej uchwały. Tym samym, jako podstawę do wniesienia przez Wojewodę Łódzkiego skargi w niniejszej sprawie uznać należy przepis art. 93 u.s.g. Organ nadzoru realizując swoje kompetencje na podstawie powyższej regulacji nie jest krępowany jakimkolwiek terminem do wniesienia skargi (wyrok NSA z dnia 15 lipca 2005r., sygn. akt II OSK 320/05; postanowienie NSA z dnia 29 listopada 2005r., sygn. akt I OSK 572/05), a zatem w ocenie skarżącego skarga jest dopuszczalna.

Stosownie do treści przepisu art. 91 u.s.g. uchwały organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia jej uchwały. Po upływie tego terminu organ nadzoru nie może we własnym zakresie stwierdzić nieważności uchwały organu gminy, bowiem wówczas może tylko zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego (art. 93 u.s.g.).

W niniejszej sprawie podstawę prawną zaskarżonej uchwały stanowił przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g., zgodnie z którym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Przekazanie spraw majątkowych do kompetencji rady gminy stanowi wyjątek od zasady zawartej w art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g., że to wójt gospodaruje mieniem komunalnym. Musi być zatem interpretowany ściśle, co

oznacza zakaz swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy (por. T. Moll (w:) Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz pod red. B. Dolnickiego, wyd. Wolters Kluwer, Warszawa 2016 r., s. 404-405). Do organu wykonawczego gminy należy więc bieżące gospodarowanie mieniem gminy, natomiast organ stanowiący gminy decyduje w zakresie spraw bezpośrednio przekazanych mu przez przepisy ustaw. Dlatego rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż stanowiłoby to o naruszeniu konstytucyjnej zasady podziału organów jednostek samorządu terytorialnego na wykonawcze i stanowiące (por. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 7 marca 2013 r., sygn. akt II SA/Go 23/13). Ponadto podkreślić trzeba, że w orzecznictwie sądowoadministracyjnym utrwalił się pogląd, wedle którego rada gminy określając zasady gospodarowania nieruchomościami powinna opracować zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę, reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Natomiast zasady uchwalane przez radę nie mogą wkraczać, ani też modyfikować już ustawowo uregulowanej materii, stanowiąc co najwyżej jej dopełnienie i uzupełnienie (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 maja 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 139/08; wyrok WSA w Olsztynie z dnia 17 lutego 2015 r., sygn. akt II SA/Ol 1354/14). Wskazać należy także, że zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego określone zostały w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie skarżącego uchwała Nr VIII/184/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza zawiera regulacje naruszające przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o samorządzie gminnym w sposób istotny:

Ad. 1

W § 2 ust. 1 pkt 4 zaskarżonej uchwały, Rada postanowiła, że „Ilekcroć w uchwale jest mowa o obrocie nieruchomościami, należy przez to rozumieć: 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”. Skarżący kwestionuje legalność zaskarżonej uchwały w zakresie wyrazów „lub w użyczenie”. Należy wskazać, że norma wyrażona w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. nie stanowi upoważnienia dla rady gminy do uregulowań w zakresie użyczenia. Oznacza to, że

użyczenie powinno zostać zakwalifikowane jako czynność z zakresu zwykłego zarządu. W takiej sytuacji oddanie nieruchomości w użyczenie należy do kompetencji organu wykonawczego gminy, który jest właściwy w sprawach gospodarowania mieniem komunalnym. Z przepisów ustawy o samorządzie gminnym wynika podział kompetencji pomiędzy organami gminy w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym, który daje podstawę do wniosku, że rada gminy jest upoważniona do ustalania zasad i kryteriów gospodarowania tym mieniem. Natomiast wykonywanie bezpośredniego zarządu tym mieniem np. poprzez składanie oświadczeń woli w imieniu gminy czyli podejmowanie czynności z zakresu prawa cywilnego, należy do właściwości organu wykonawczego gminy (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g.). Pojęcie gospodarowania mieniem komunalnym jest sformułowaniem bardzo szerokim i pozwala organowi wykonawczemu gminy na samodzielne działanie i podejmowanie decyzji gospodarczych, co do mienia gminy bez zgody czy też opinii rady, za wyjątkiem spraw, które zostały zastrzeżone wyraźnie do kompetencji rady gminy, a wymienionych w art. 18 ust. 2 pkt 9 u.s.g. (zob. wyrok NSA z dnia 25 lipca 2013 r., I OSK 962/13). Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g. w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Zatem to wójt, burmistrz lub prezydent miasta może samodzielnie decydować o zawieraniu umów użyczenia. Powyższe stanowisko potwierdza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 3 grudnia 2009 r., sygn. akt II SA/Lu 586/09. Rada gminy podejmuje działania z zakresu gospodarowania mieniem gminy tylko wtedy, gdy ustawa wyraźnie to przewiduje. Przekazanie określonych spraw z tego zakresu do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być ściśle interpretowany i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygania w drodze uchwał spraw nie należących do jej kompetencji. Podejmowanie przez radę gminy czynności, które należą do sfery wykonawczej stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (art. 169 ust. 1 Konstytucji RP). Z powyższym stanowiskiem koresponduje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 kwietnia 2012 r., sygn. akt I OSK 62/12.

Dodatkowo skarżący wskazuje, że zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Przytoczony przepis ustawowy ustanawia zasadę zawierania wymienionych w nim umów w drodze przetargu. Odstępstwem od tej zasady jest

regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu. Unormowanie to bowiem upoważnia radę do wyrażenia zgody w drodze uchwały na odstąpienie od obowiązku przetargowego przy zawarciu tychże umów. Podkreślenia wymaga, iż sformułowanie przepisu art. 37 ust. 4 zdanie 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć zawierania jedynie konkretnych umów - użytkowania, najmu lub dzierżawy, w konkretnie określonym przypadku. Należy zauważyć, iż użyczenie, będące umową nazwaną regulowaną w art. 710 i następnych kodeksu cywilnego, nie jest objęte zakresem którejkolwiek z wymienionych wyżej kategorii umów.

Rada Miasta Zgierza, regulując w przedmiotowej uchwale kwestie dotyczące umowy użyczenia, przekroczyła zakres kompetencji wymienionych w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. i wkroczyła w sferę uprawnień Prezydenta Miasta Zgierza - jako organu uprawnionego do zawierania umów użyczenia w ramach „gospodarowania mieniem komunalnym”.

Ad. 2 i 3

W § 2 ust. 2 zaskarżonej uchwały rada postanowiła, że „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 po uzyskaniu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz Komisji Budżetu i Finansów Rady Miasta Zgierza, przy braku opinii negatywnej”.

Natomiast w § 2 ust. 4 pkt 1 i 2 zaskarżonej uchwały Rada postanowiła, że „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, zapisanymi 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 (...) z ostatnich 24 miesięcy dla danego rodzaju nieruchomości”.

W ocenie skarżącego regulacje powyższe polegające na zobowiązaniu Prezydenta Miasta Zgierza do uzyskania opinii dwóch Komisji Rady Miasta Zgierza dotyczących czynności z zakresu obrotu nieruchomościami oraz dołączenia ww. dokumentów, przekraczają zakres delegacji ustawowej. Rada Miasta Zgierza poprzez takie rozwiązanie wkroczyła w kompetencje Prezydenta Miasta Zgierza. Ponadto takie postanowienia opóźniają i paraliżują jego działania z zakresu obrotu nieruchomościami jako organu wykonawczego. Jednym słowem Rada wprowadzając takie zapisy ograniczyła swobodę gospodarowania mieniem komunalnym o której mowa w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz lub prezydent miasta. W ocenie skarżącego, przepis art. 18 ust. 1 pkt 9 lit. a u.s.g. daje radzie możliwość ustanowienia zasad z zakresu gospodarowania mieniem stanowiących wytyczne dla organu wykonawczego, który samodzielnie gospodaruje nieruchomościami, przestrzegając określonych w uchwale zasad. Jedynym ograniczeniem w procesie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest konieczność uzyskiwania zgody rady gminy w sytuacji, gdy zasady takie nie zostały określone. Nie posiada natomiast kompetencji do wskazywania prezydentowi konkretnych działań. Zbieżne stanowisko prezentuje Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 marca 2013 r., sygn. I OSK 2614/12. Reasumując Rada Miasta Zgierza nie może podejmować czynności należących do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (art. 169 Konstytucji RP).

Ad. 4

W § 4 pkt 1 i 3 zaskarżonej uchwały Rada Miasta Zgierza postanowiła, że:

„Określa się następujące zasady sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przez Prezydenta Miasta Zgierza:

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 (...);

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;”

Natomiast w **§ 6 pkt 3 zaskarżonej uchwały** Rada Miasta Zgierza postanowiła, że „Przetarg przeprowadza komisja powołana na zasadach określonych rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości;”

W ocenie organu nadzoru powyższe odesłanie do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, stanowi istotne naruszenie prawa.

W tym zakresie skarżący popiera stanowisko wyrażone przez Naczelnny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 maja 2021 r., sygn. akt III OSK 439/21, że „takie odesłanie należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa, albowiem może wskazywać na pierwszeństwo stosowania regulaminu przed aktami prawnymi wyższej rangi, jakimi są ustawa oraz akty wykonawcze do ustawy. Akt prawa miejscowego nie może być podstawą do obowiązywania i stosowania aktów normatywnych wyższego rzędu. W takim wypadku nastąpi odwrócenie hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego, albowiem w pierwszym rzędzie zastosowanie znajduje regulamin, a dopiero w sprawach w nim nieuregulowanych - ustawa. Stawianie przepisów aktu prawa miejscowego nad przepisami ustawy jest niekonstytucyjne, przez co stanowi to istotne naruszenie prawa i powoduje konieczność eliminacji z obrotu prawnego wadliwych regulacji. Rada gminy nie może więc warunkować stosowania przepisów aktów normatywnych wyższego rzędu brakiem odpowiedniej regulacji w akcie normatywnym niższego rzędu. Oczywiście regułą nawiązującą do Zasad techniki prawodawczej jest dyrektywa, że przepisy prawne niższego rzędu, w sprawach nieuregulowanych, nie mogą zawierać odesłań do przepisów hierarchicznie wyższych. Zgodnie z art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, że każde działanie organu władzy, w tym rady gminy, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. I tak, wójt (burmistrz, prezydent miasta) jako organ gospodarujący mieniem gminnym (w tym gminnym zasobem mieszkaniowym) ma obowiązek przestrzegania przepisów prawa zawartych nie tylko w akcie wydanym przez radę gminy lecz także w aktach prawnych wyższego rzędu - Konstytucji czy też ustawach i rozporządzeniach. Natomiast

w świetle art. 87 Konstytucji RP ustawa jest aktem prawnym hierarchicznie wyższym od aktów prawnych organów samorządu terytorialnego. Oznacza to, że akty prawa miejscowego nie mogą być sprzeczne z postanowieniami ustawowymi. Ponadto art. 94 Konstytucji RP akty prawa miejscowego podejmowane są w oparciu o wyraźne upoważnienie ustawowe, a czyniąc to organ stanowiący musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady z reguły stanowi istotne naruszenie prawa” (por. wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 6 marca 2018 r., II SA/Rz 1289/17, wyrok WSA we Wrocławiu, z dnia 15 marca 2007 r., II SA/Wr 745/06). Mając na uwadze powyższe należy uznać, że bezprzedmiotowe są postanowienia § 4 pkt 1 i 3 oraz § 6 pkt 3 zaskarżonej uchwały określające zakres stosowania przepisów prawa w przedmiocie zasad gospodarowania nieruchomościami. Akt prawa miejscowego nie może być podstawą obowiązywania i stosowania aktów prawnych wyższego rzędu.

Ad. 5

W § 6 pkt 4 lit. a i b zaskarżonej uchwały, rada postanowiła, że umowy najmu lub dzierżawy zawarte na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, których przedmiotem jest nieruchomość pozostająca we władaniu Gminy Miasto Zgierz „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”. W ocenie Wojewody powyższa regulacja zaskarżonej uchwały przekracza upoważnienie ustawowe z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. Powołany przepis wskazuje, że do właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Do czasu określenia zasad prezydent może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Kwestionowane przepisy uchwały nie mieszczą się jednak w tak oznaczonym zakresie. Zaznaczyć bowiem należy, że cytowane regulacje uchwały nie określają zasad, o których mowa w powołanym przepisie. W powołanych wyżej regulacjach zaskarżonej uchwały określono bowiem z jednej strony

elementy umowy najmu lub dzierżawy i sposób wykonania samych umów w zakresie wykorzystywania ich niezgodnie z przeznaczeniem, wiążąc tym samym zarówno organ wykonawczy, jak i przyszłego najemcę czy dzierżawcę nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lipca 2014 r., sygn. I OSK 873/14 „Podejmowanie czynności z zakresu prawa cywilnego np. w przedmiocie zawierania umów dzierżawy, należy do kompetencji wójta jako reprezentanta gminy, któremu nie można - bez wyraźnego upoważnienia ustawowego - narzucać elementów umowy i tym samym ograniczać obowiązującą zasadę swobody umów. Ustawodawca nie zdefiniował w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym pojęcia "zasady gospodarowania mieniem", jednakże zasady te należy rozumieć jako ustalony na mocy przepisu sposób postępowania. Zatem rada gminy winna opracować zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Rada nie może więc ze skutkiem wobec osób trzecich wiązać organu wykonawczego w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów przez gminę, jeżeli ustawa takich uprawnień radzie nie przyznaje”.

W ocenie organu nadzoru regulacje **§ 6 pkt 4 lit. a i b zaskarżonej uchwały** nie mieszczą się w granicach upoważnienia przysługującego radzie gminy. W przytoczonych regulacjach Rada Miasta Zgierza unormowała kwestię obowiązkowych klauzul umownych, co należy do wyłącznych kompetencji organu wykonawczego gminy. Należy podkreślić, że w zakresie kompetencji przysługujących radzie gminy nie mieści się określanie istotnych postanowień umów zawieranych przez organ wykonawczy gminy (*essentialia negotii*). Podejmowanie czynności z zakresu prawa cywilnego należy do kompetencji prezydenta jako reprezentanta gminy, któremu nie można - bez wyraźnego upoważnienia ustawowego - narzucać elementów umowy.

Powyższymi regulacjami Rada wkroczyła w kompetencje organu wykonawczego, a także naruszyła zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ kodeksu cywilnego, zgodnie z którą niedopuszczalnym jest, aby strony przyszłej umowy nie miały wpływu na jej treść z uwagi na to, iż jej postanowienia reguluje narzucająca jednostronne rozwiązania dla strony umowy uchwała rady gminy. Umowa jest dwustronną czynnością prawną równorzędnych podmiotów, regulowaną przepisami prawa cywilnego. O treści umowy decydują strony przyszłej umowy zgodnie z generalną zasadą autonomii woli stron. Kształtowanie postanowień umowy powinno bowiem mieć miejsce przy jej zawieraniu, a nie w uchwale określającej zasady gospodarowania nieruchomościami. Zatem kwestie te nie mogą być

regulowane w drodze uchwały, lecz powinny być konkretyzowane w umowach w sprawach zbywania, nabywania czy obciążania nieruchomości.

Ad. 6

W § 7 pkt 1-3 **zaskarżonej uchwały**, Rada Miasta Zgierz postanowiła, że „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 (...) 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”. Zatem w § 7 pkt 1-3 **uchwały** uregulowano obowiązki nabywcy nieruchomości i użytkownika wieczystego nieruchomości w zakresie ponoszonych kosztów, które odnoszą się do przeniesienia prawa własności czy użytkowania wieczystego czyli sposobu wykonania samej umowy, wiążąc tymi ustaleniami także organ wykonawczy. W opinii Wojewody powyższe oznacza, że Rada Miasta Zgierz, określając zasady gospodarowania nieruchomościami, nie jest władna do stanowienia o konkretnym sposobie postępowania Prezydenta Miasta Zgierz w zakresie zawierania przez niego umów dotyczących przeniesienia prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego i określania ich warunków. Należy wskazać, że to wójt, burmistrz, prezydent miasta dysponuje i zarządza mieniem gminnym oraz jest podmiotem właściwym w sprawach zawierania umów dotyczących zbywania, nabywania i obciążania składników tego mienia. Rada nie może zatem regulować treści stosunku ww. umów, w zakresie którego przepisy prawa powszechnie obowiązującego rangi ustawowej dopuszczają swobodę w ich kształtowaniu stronom umowy. Zawieranie umów z zakresu gospodarowania nieruchomościami z zasobu gminnego należy do organu wykonawczego gminy. Umowy te są dwustronną czynnością prawną równorzędnych podmiotów, regulowaną przepisami prawa cywilnego. O treści umowy decydują strony przyszłej umowy zgodnie z generalną zasadą

autonomii woli stron. Kształtowanie postanowień umowy powinno bowiem mieć miejsce przy jej zawieraniu, a nie w postanowieniach uchwały.

Ad. 7

W ocenie skarżącego regulacja **§ 5 pkt 1 oraz w § 6 pkt 5 lit. c zaskarżonej uchwały** w zakresie wyrazów „ma interes w wyjściu ze współwłasności” oraz „drobną” wykraczają poza delegację zawartą w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g. Przepisy uchwały redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy. W ocenie skarżącego, użycie przez Radę nieokreślonych zwrotów „ma interes w wyjściu ze współwłasności” oraz „drobną” powoduje niejasność tych przepisów i wynikającego z nich obowiązku określonego postępowania, co stanowi także naruszenie art. 2 Konstytucji RP. Zwroty "ma interes w wyjściu ze współwłasności" czy „drobną” są pojęciami względnymi i wysoce subiektywnymi - i dla każdego oznaczają co innego. Wobec takiego sformułowania nie sposób bowiem stwierdzić, w jakich sytuacjach Gmina Miasto Zgierz czy dzierżawca, który prowadzi „drobną” działalność handlową będą spełniali wymogi uchwalodawcy w zakresie zniesienia współwłasności czy prowadzenia działalności handlowej. Tak skonstruowane pojęcia nie są jasne, ponieważ nie wynika z nich, jaką przesłanką dla Gminy Miasta Zgierz będzie „wyjście ze współwłasności” oraz jaką działalność handlową można uznać za „drobną”. W ocenie skarżącego, należy uznać, że § 5 pkt 1 oraz w § 6 pkt 5 lit. c zaskarżonej uchwały z powodu swej nieokreśloności, nie stanowi żadnych miarodajnych wytycznych dla adresatów norm prawnych, a tym samym nie może rodzić jakichkolwiek egzekwowalnych obowiązków po ich stronie w tym zakresie. Jego treść bez żadnego skonkretyzowanego obowiązku nie może więc przesądzać o właściwym uregulowaniu wymogów w zakresie zasad przenoszenia przez Prezydenta Miasta Zgierza udziałów we współwłasności na rzecz innych współwłaścicieli czy zasad wydzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości. Należy wskazać, że przepisy prawne muszą być formułowane w sposób poprawny, precyzyjny i jasny. Wymóg jasności oznacza nakaz tworzenia przepisów klarownych i zrozumiałych dla ich adresatów, którzy od racjonalnego ustawodawcy oczekiwać mogą stanowienia norm prawnych niebudzących wątpliwości co do treści nakładanych obowiązków i przyznawanych praw. Z tak ujętej zasady określoności wynika, że każdy przepis prawny winien być skonstruowany poprawnie z punktu widzenia językowego i logicznego - dopiero spełnienie tego warunku podstawowego pozwala

na jego ocenę w aspekcie pozostałych kryteriów. Naruszeniem Konstytucji RP jest stanowienie przepisów niejasnych, wieloznacznych, które nie pozwalają obywatelowi na przewidzenie konsekwencji prawnych jego zachowań.

Zatem należy wskazać, że Rada naruszyła „Zasady techniki prawodawczej” także w zakresie redagowania postanowień załącznika do zaskarżonej uchwały. Zgodnie z treścią § 6 w związku z § 143 załącznika do ww. rozporządzenia w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, przepisy uchwały redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy. Przepis prawa miejscowego musi być zatem sformułowany w sposób precyzyjny i czytelny. Skarżący w pełni zgadza się ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 6 czerwca 1995 r., sygn. akt SA/Gd 2949/94, zgodnie z którym uchwały podejmowane przez organy samorządowe muszą zawierać sformułowania jasne, wyczerpujące, umożliwiające stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem luzu interpretacyjnego.

Ad. 8

Rada Miasta Zgierza w § 4 pkt 2 zaskarżonej uchwały postanowiła, że „Określa się następujące zasady sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przez Prezydenta Miasta Zgierza: 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”. Rada w powołanym przepisie posłużyła się sformułowaniem "w szczególności". Użycie ww. zwrotu powoduje, że określone w nim zasady sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, mają charakter wyliczenia otwartego. Taka regulacja oznacza, że Rada nie określiła w sposób wyczerpujący wszystkich zasad sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przez Prezydenta Miasta Zgierza. Tymczasem zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości. Rada, kierując się wytycznymi zawartymi w treści udzielonego jej upoważnienia do podjęcia uchwały, powinna uregulować w sposób kompleksowy i precyzyjny materię podlegającą regulacji. Zagadnienia te powinny być skonkretyzowane, a przyjęta regulacja winna być sformułowana w ten sposób, aby adresaci norm nie mieli wątpliwości, jakie czynności powinni wykonać w zakresie sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste

nieruchomości. W tym miejscu należy wskazać na art. 2 Konstytucji RP, z którego wynika nakaz przestrzegania reguł poprawnej legislacji, które obejmują m.in. konieczność przestrzegania zasady określoności przepisów prawa, której istota sprowadza się do ustanowienia obowiązku organu wyposażonego w kompetencje prawotwórczą do konstruowania przepisów w sposób poprawny, precyzyjny i jasny. Powyżej wskazana regulacja nie spełnia tych warunków. Zatem, w ocenie skarżącego § 4 pkt 2 zaskarżonej uchwały w brzmieniu nadanym mocą zaskarżonej uchwały - w zakresie wyrazów: "w szczególności" należy uznać za sprzeczny z ustawą o samorządzie gminnym w zw. z art. 2 i 7 Konstytucji RP.

Rada Miasta Zgierza podejmując uchwałę w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym winna postępować z poszanowaniem podstawowej zasady, w myśl której gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości należy do organu wykonawczego gminy (art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym). W ramach tego upoważnienia mieści się wykonywanie czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc m.in. wydzierżawianie, wynajmowanie i obciążanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu. Według orzecznictwa z treści art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym "wynika, że kompetencje wójta wiążą się z bieżącym gospodarowaniem mieniem komunalnym, zaś kompetencje rady dotyczą ustalania zasad gospodarowania nieruchomościami przekraczającego zakres zwykłego zarządu. Nie może zatem budzić wątpliwości, że wykonywanie bezpośredniego zarządu mieniem komunalnym, m.in. poprzez składanie oświadczeń woli w imieniu gminy, należy do wyłącznej właściwości wójta, natomiast rada gminy, jako organ stanowiący i kontrolny w stosunku do wójta, jest upoważniona do ustalania ogólnych zasad gospodarowania tym mieniem. Powyższe nie oznacza pozbawienia rady gminy wpływu na gospodarkę nieruchomościami w gminie. Rada gminy może bowiem oddziaływać na treść czynności cywilnoprawnych podejmowanych przez wójta, stanowiąc uchwały dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym w takim zakresie, w jakim przepisy ustaw nie zastrzegają wyłącznej właściwości wójta" (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 1 września 2009 r., sygn. akt II SA/Ol 607/09).

Magdalena Lisowska – Janiszewska

radca prawny

Załączniki:

1. Uchwała Nr VIII/184/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza;
2. Pełnomocnictwo
(podpisano elektronicznie)

UCHWAŁA NR VIII/184/2024
RADY MIASTA ZGIERZA

z dnia 28 listopada 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) wyrażenie 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 Zgierza:

- 1) Nabyciu podlegają nieruchomości niezbędne na cele publiczne określone w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

- 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

(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 Zgierza:

- 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,

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

Przewodniczący Rady
Miasta Zgierza

Łukasz Wróblewski



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Akt do nadzoru
Sygnatura	PNIK-I.4130.5800.2024
Data dokumentu	2024-11-28
Organ wydający	Rada Miasta Zgierza
Przedmiot regulacji	w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza
Identyfikator dokumentu	7F09EAF0-FC1C-4BF2-BC7D-5AECF3457FF5

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:

Sygnatura	Signature-752363453
Numer seryjny	85667857390695034029738949232195788722687225858
Osoba podpisująca	Łukasz Tadeusz Wróblewski
Instytucja	
Kraj	
Data złożenia podpisu	2024-11-28 10:36:00
Wystawca certyfikatu	2.5.4.97=VATPL-5260300517, CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany, O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A., C=PL



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-II.057.46.2023

Łódź, 8 stycznia 2024 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Upoważniam Panią Magdalenę Lisowską – Janiszewską radcę prawnego zatrudnionego w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi do reprezentowania Skarbu Państwa – Wojewody Łódzkiego przed sądami powszechnymi, Sądem Najwyższym oraz sądami administracyjnymi, a także wszelkimi organami administracji publicznej, bez prawa do zawarcia ugody i uznania roszczenia.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	5782814.18234795.17765213
Nazwa dokumentu	Pełnomocnictwo ogólne R.pr. Magdalena Lisowska - Janiszewska.docx
Tytuł dokumentu	Pełnomocnictwo ogólne R.pr. Magdalena Lisowska - Janiszewska
Sygnatura dokumentu	PNIK-II.057.46.2023
Data dokumentu	08.01.2024 19:21:48
Skrót dokumentu	EE0E6B61AA4A5DCD336AAECC40DDEDD8D68F8793
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	08.01.2024
Sygnatariusz	Dorota Helena Ryl
Stanowisko	Wojewoda
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
Akceptacja	Szymańska-Chładyńska Justyna, 08.01.2024 13:27:53, wersja 1.1 (Dyrektor Wydziału, Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli (PNIK), Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli (PNIK)) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
Akceptacja	Smorąg Julian, 08.01.2024 13:24:43, wersja 1.0 (Radca Prawny, Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli (PNIK), Oddział obsługi prawnej (PNIK-II)) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
Akceptacja	Szymańska-Chładyńska Justyna, 08.01.2024 13:21:55, wersja 1.0 (Dyrektor Wydziału, Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli (PNIK), Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli (PNIK)) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
Akceptacja	Kaźmierczak Żaneta, 27.12.2023 08:30:49, wersja 1.0 (Referent prawny, Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli (PNIK), Oddział obsługi prawnej (PNIK-II)) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
EZD 3.126.43.43.	
Data wydruku:	12.02.2025 10:45:22
Autor wydruku:	Lisowska-Janiszewska Magdalena