

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2016 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich
wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 115, poz. 1113), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr XXXVII/720/08 z dnia 9 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 246, poz. 2218), Nr LI/985/09 z dnia 18 lutego 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 74, poz. 702), Nr XCII/1655/10 z dnia 25 sierpnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 275, poz. 2268), Nr XXV/407/11 z dnia 26 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 342, poz. 3406), Nr XLI/806/12 z dnia 6 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2066) i Nr LIII/1109/12 z dnia 5 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 207), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 w pkt 1 lit. a i b otrzymują brzmienie:

„a) cele publiczne określone w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579),

b) realizację zadań inwestycyjnych wpisanych do budżetu Miasta Łodzi i Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Łodzi;”;

2) w § 2:

a) dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i w tym ust.:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) sprzedaży oraz oddaniu w użytkowanie wieczyste podlegają nieruchomości zabudowane i niezabudowane, wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, które według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie są przeznaczone na cele publiczne, w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;”;

- pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) przy sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i zorganizowane jednorodzinne zasady finansowania przez Miasto Łódź infrastruktury winny być określone przed zbyciem

nieruchomości; ograniczenie to nie dotyczy nieruchomości, na których – zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Miasto Łódź nie będzie realizować infrastruktury z własnych środków finansowych;”;

b) dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Sprzedaż w trybie bezprzetargowym prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, bez względu na jej wartość, nie wymaga uzyskania odrębnej zgody Rady Miejskiej w Łodzi.”;

3) w § 3:

a) w pkt 6 uchyla się lit. c,

b) w pkt 6 w lit. d kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) w przypadku, gdy Miasto Łódź jest współwłaścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, przepisów pkt 2 nie stosuje się.”;

4) w § 8a:

a) w pkt 1 w lit. b średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) stowarzyszenie ogrodowe powołane wyłącznie w celu zakładania i prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40 oraz z 2015 r. poz. 528);”;

b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) przedmiotem oddania w użytkowanie są nieruchomości zabudowane i niezabudowane, stanowiące własność Miasta Łodzi, niezbędne do prowadzenia przez stowarzyszenie ogrodowe działalności określonej w art. 3 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;”;

5) uchyla się załączniki Nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

p.o. Z-CY DYREKTORA
Wydziału Zbyszcza
i Nabywania Nieruchomości

[Podpis]
Kacprzak Tomasz
15.12.2016

WICEPREZIDENT MIASTA

[Podpis]
Ireneusz Jabłoński

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

DYREKTOR
Departamentu
Gospodarowania Majątkiem

[Podpis]
Robert Janikowski

DYREKTOR
Wydziału Prawnego

Rada Prawny
dr Martin Górski
[Podpis]
15.12.2016

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

[Podpis]
Tomasz Urjasz
15.12.2016

p.o. KIEROWNIKA ODDZIAŁU
OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH
I ODZIEKODOWAŃ

[Podpis]
Joanna Bąk

p.o. Z-CY DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

[Podpis]
Monika Andrzejewska-Koniuszaniec

UZASADNIENIE

W § 1 pkt 1 lit. a wprowadza się zmianę polegającą na uaktualnieniu publikatorów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz usuwa się skrót "zwaną dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami". Jest on zbędny z uwagi na fakt, iż w dalszych paragrafach uchwały przywoływana jest pełna nazwa ustawy. Zatem, wskazany w § 1 pkt 1 lit. a skrót nie został w uchwale wykorzystany i zasadne jest jego usunięcie.

W pkt 1 lit. b) wprowadza się zmianę polegającą na wskazaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Łodzi jako dokumentu określającego przeznaczone do realizacji przez Miasto Łódź zadania inwestycyjne.

Ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych wprowadzono obowiązek sporządzania przez jednostki samorządu terytorialnego wieloletniej prognozy finansowej. Zgodnie z ww. ustawą, nieodzownym elementem wieloletniej prognozy finansowej jest załącznik do uchwały, w którym ujmuje się w określonej strukturze wykaz przedsięwzięć wieloletnich. Proponowana zmiana wynika zatem z konieczności dostosowania do aktualnego nazewnictwa dokumentów finansowych gminy, w związku ze zmianą przepisów ustawy o finansach publicznych.

W § 2 dodaje się ustęp 2, w którym proponuje się zwolnienie z obowiązku uzyskiwania indywidualnej zgody Rady Miejskiej, na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym, na rzecz użytkownika wieczystego, ponieważ:

- do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste; oznacza to, że z gminnego zasobu nieruchomości są wyłączone te nieruchomości, które znajdują się już w użytkowaniu wieczystym (art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami),
- nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu; sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym; zatem jedynym uprawnionym do nabycia prawa własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest jej użytkownik wieczysty (art. 32 i 37 ust. 2 pkt 5 cytowanej ustawy),
- cena nabycia nieruchomości przez użytkownika wieczystego nie może być niższa od wartości wskazanej przez rzeczoznawcę majątkowego, a więc cena ta nie podlega negocjacji,
- w procedurze zbywania nieruchomości (w tym również na rzecz użytkowników wieczystych), każdorazowo stosuje się zasady wymienione w § 2 pkt 4 uchwały Nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. (warunkiem sprzedaży jest uprzednie uzyskanie opinii właściwych jednostek, komórek i innych organów);

Przyjęcie zaproponowanej zmiany do uchwały Rady Miejskiej z dnia 27 lutego 2008 r. przyczyni się do efektywniejszej polityki w zakresie gospodarowania nieruchomościami, nie powodując jednocześnie negatywnych konsekwencji dla budżetu Miasta.

W § 3 pkt 6 lit. c proponuje się wykreślenie zapisu określającego zasady rozkładania na raty niespłaconej części ceny za przeniesienie udziału Miasta Łodzi w nieruchomości, podlegającej oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

W przypadku sprzedaży bezprzetargowej cena, zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.), może zostać rozłożona na raty. Zgodnie z ust. 3 powyższego przepisu, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli

stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Zgodnie natomiast z ust. 4 wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot własności Skarbu Państwa, a rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio przedmiot własności gminy, powiatu lub województwa, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 3, stopy procentowej.

Rada Miejska w uchwale (systemowej) określiła w § 3 oprocentowanie równe stopie redyskonta weksli. Obecnie stopa redyskonta weksli stosowana przez Narodowy Bank Polski wynosi 1,75%. Oprocentowanie kredytu przewyższa znacznie obecną wysokość stopy redyskonta weksli stosowaną przez Narodowy Bank Polski.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy Działu II - "Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność jednostki samorządu terytorialnego" stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Zgodnie z art. 107 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, co do zasady zakazana jest wszelka pomoc przyznawana przez państwo członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji przez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jeżeli wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi.

Zgodnie z art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE) wsparcie dla podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą podlega przepisom dotyczącym pomocy publicznej, o ile jednocześnie spełnione są następujące przesłanki:

- udzielane jest ono przez państwo lub ze środków państwowych,
- przedsiębiorstwo uzyskuje przysporzenie na warunkach korzystniejszych od oferowanych na rynku,
- ma charakter selektywny (uprzywilejowuje określone przedsiębiorstwo lub przedsiębiorstwa albo produkcję określonych towarów),
- istnieje prawdopodobieństwo wpłynięcia środka pomocowego na wymianę handlową pomiędzy państwami członkowskimi,
- grozi zakłóceniem lub zakłóca konkurencję.

Zastosowanie pojedynczej stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP, która wynosi obecnie 1,75% w sytuacji, gdy obecne oprocentowanie kredytu jest znacznie wyższe, będzie stanowiło pomoc publiczną w przypadku spełnienia ww. przesłanek. Podkreślić należy, że zapis zawarty w § 3 pkt 6 uchwały dotyczy sytuacji faktycznej, w której zbycie udziału miasta następuje na rzecz współwłaściciela lub współużytkownika wieczystego, a cena jest rozłożona na raty.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz w związku z faktem, że:

- wysokość stopy procentowej może zostać zmieniona za zgodą Rady Miejskiej;
- nieuzasadnione jest zastosowanie oprocentowania od niespłaconej części ceny wynikającego z art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP, tj. obecnie 1,75% w stosunku rocznym), w sytuacji gdy przedsiębiorcy zaciągając kredyt na zakup nieruchomości w banku, płaciliby oprocentowanie od niespłaconej kwoty wyższe w stosunku rocznym, proponuję wykreślenie § 3 pkt 6 lit. c z uchwały dotyczącego zastosowania wysokości oprocentowania od niespłaconej części ceny równego stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, co da możliwość stosowania stopy wyższej, nie udzielając pomocy publicznej przedsiębiorcom, którzy nabywają udziały od Miasta.

Jeżeli podjęta została uchwała systemowa, określająca zasady rozkładania na raty ceny z tytułu przeniesienia udziału Miasta w nieruchomości, niezasadne jest podejmowanie uchwały indywidualnej w zakresie podwyższania lub obniżania wysokości oprocentowania.

W § 3 dodaje się pkt 7, w którym proponuje się zwolnienie z obowiązku uzyskiwania indywidualnej zgody Rady Miejskiej na sprzedaż, w przypadku, gdy Miasto jest współwłaścicielem

(wraz ze Skarbem Państwa lub inną jednostką samorządu terytorialnego) nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste; oznacza to, że z gminnego zasobu nieruchomości są wyłączone te nieruchomości, które znajdują się już w użytkowaniu wieczystym (art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Udział w nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może być sprzedany wyłącznie użytkownikowi wieczystemu; sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym; zatem jedynym uprawnionym do nabycia prawa własności udziału w nieruchomości jest jej użytkownik wieczysty (art. 32 i 37 ust. 2 pkt 5 cytowanej ustawy).

Cena nabycia udziału w nieruchomości przez użytkownika wieczystego nie może być niższa od wartości wskazanej przez rzeczoznawcę majątkowego, a więc cena ta nie podlega negocjacji.

W procedurze zbywania udziałów w nieruchomościach (w tym również na rzecz użytkowników wieczystych), warunkiem sprzedaży jest uprzednie uzyskanie opinii właściwych jednostek, komórek i innych organów; jeżeli udział nie może zostać sprzedany z uwagi np. na przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi - pod drogę, to użytkownik wieczysty jest zawiadamiany o braku możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosku.

W § 8a proponuje się rozszerzenie kręgu podmiotów uprawnionych do nabycia nieruchomości Miasta Łodzi w użytkowanie o stowarzyszenia ogrodowe, prowadzące na terenie Miasta rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

W związku z wejściem w życie nowej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, wprowadzającej możliwość prowadzenia i zakładania Stowarzyszeń Ogrodowych na gruntach Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, zaistniała konieczność uregulowania zasad i procedury wyposażania nowo- powstałych stowarzyszeń ogrodowych w tytuły do gruntu, na którym realizowane i prowadzone będą rodzinne ogrody działkowe. Reguły te będą mieć również zastosowanie do Stowarzyszeń Ogrodowych, które do chwili obecnej prowadzą rodzinne ogrody działkowe, a które nie mają uregulowanego prawa korzystania z nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego.

Nowa ustawa przewiduje wiele form prawnych przekazywania gruntów na rzecz Stowarzyszeń Ogrodowych, tj. sprzedaż, oddanie w nieodpłatne lub odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony lub użytkowanie wieczyste. Znaczące jest, iż ustawodawca przyjął jako najbardziej racjonalną formę władania nieruchomościami dla ogrodów działkowych prawo użytkowania, co potwierdzają przepisy art. 75 i 76 ww. ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

W tej sytuacji najkorzystniejszym wydaje się przyjęcie jednolitego, systemowego rozwiązania dla wszystkich ogrodów działkowych na terenie Miasta, zakładanych i prowadzonych przez Stowarzyszenia ogrodowe, zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych z 2013 r.

Z tego względu zasadnym jest wprowadzenie w § 8a uchwały pkt 1 lit. c zawierającego rozszerzenie kręgu podmiotów uprawnionych do uzyskania prawa użytkowania nieruchomości Miasta Łodzi o stowarzyszenia ogrodowe, prowadzące rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz pkt 2a, który jest konsekwencją wprowadzenia ww. uregulowania.

Ponadto, dodano przepis uchylający załączniki Nr 1 i 2 do uchwały, stanowiące wzory umów dzierżawy.

Uchwałą Nr LIII/1109/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2012 r. dokonano gruntownej zmiany zasad dotyczących wydzierżawiania nieruchomości zawartych w paragrafie 5 uchwały Nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. Po dokonanej zmianie przestały obowiązywać dotychczasowe zasady wydzierżawiania targowisk i terenów pod handel w sąsiedztwie targowisk, do których to zasad odnoszą się wprost załączniki Nr 1 i Nr 2 zmienianej uchwały. W związku z wykreśleniem § 5 pkt 11 i 12, istnienie powyższych załączników jest niezasadne, a ich treść nieobowiązująca. W celach porządkowych należy zatem oba załączniki z uchwały usunąć.

p.o. DYREKTORA
Wydziału Wywiania
i Nabywania Nieruchomości

Marek Jędrzejewski

p.o. Z-CY DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

Monika Anuszczyńska-Koniuszaniec

p.o. KIEROWNIKA ODDZIAŁU
OGRAŃCZONYCH PRAW REZERWOWYCH
I ODSZKODOWAN

Joanna Bąk

15.12.2016 -