

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2018 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432), 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 z 2017 r. poz. 5141), zmienionej uchwałą Nr LXXII/1895/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3378), wprowadza się następujące zmiany:

1) § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Określa się następujące zasady sprzedaży przez Prezydenta Miasta Łodzi udziałów we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym:

- 1) Prezydent Miasta Łodzi może sprzedać udział Miasta Łodzi we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym), jeżeli Miasto Łódź ma interes w wyjściu ze współwłasności;
- 2) sprzedaż udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) następuje w trybie:
 - a) bezprzetargowym, z zastrzeżeniem lit. b, na rzecz współwłaściciela (współużytkownika wieczystego), który do końca okresu wywieszenia wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jako jedyny spośród współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) wystąpił z wnioskiem o zakup udziału Miasta Łodzi lub na rzecz współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), którzy w powyższym okresie wystąpili o zakup udziału łącznie,
 - b) przetargu ograniczonego do współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), którzy w okresie, o którym mowa w lit. a, złożą wniosek o zakup udziału Miasta Łodzi,
 - c) przetargu nieograniczonego w przypadku, gdy o zakup udziału w okresie, o którym mowa w lit. a, nie wystąpi żaden ze współwłaścicieli;
- 3) przetargi, o których mowa w pkt 2 lit. b i c, przeprowadza się odpowiednio według zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i w aktach wykonawczych do ustawy, w szczególności w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości;
- 4) udział Miasta Łodzi we współwłasności lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności sprzedaje się na zasadach określonych w pkt 2;

- 5) w przypadku, o którym mowa w pkt 2 lit. a, wysokość zapłaty na rzecz Miasta Łodzi za sprzedaż udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) nieruchomości nie może być niższa niż jego wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 6) zapłata ceny za sprzedaż udziału w nieruchomości należna od osób, o których mowa w pkt 2 lit. a, może być na ich wniosek rozłożona na raty roczne, przy zachowaniu poniższych warunków:
 - a) okres spłaty nie może być dłuższy niż trzy lata,
 - b) pierwsza rata w wysokości co najmniej 30% należnej ceny z tytułu sprzedaży udziału Miasta Łodzi we współwłasności nieruchomości (opłaty z tytułu współużytkowania wieczystego gruntu), płatna jest przed zawarciem aktu notarialnego,
 - c) niespłacona część ceny podlega zabezpieczeniu w szczególności poprzez ustanowienie hipoteki,
 - d) osoby te nie posiadają przeterminowanych zobowiązań finansowych wobec Miasta Łodzi;
 - 7) w przypadku, gdy Miasto Łódź jest współwłaścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, przepisów pkt 2 nie stosuje się.”;
- 2) po § 3 dodaje się § 3a i § 3b w brzmieniu:

„§ 3a. Określa się następujące zasady zbywania prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego przez Prezydenta Miasta Łodzi w drodze wnoszenia ich jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 827 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1693):

- 1) wniesieniu podlega prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych wchodzących 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, chyba że ich wniesienie związane jest z realizacją celu publicznego przez spółkę;
- 2) wniesienie prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego następuje w drodze bezprzetargowej;
- 3) wniesienie prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego wymaga uzyskania odrębnej zgody Rady Miejskiej w Łodzi w przypadku, gdy:
 - a) przedmiotem wkładu jest prawo własności nieruchomości o wartości większej niż 1 000 000 zł netto, z wyjątkiem sytuacji gdy prawo własności nieruchomości wnoszone jest do spółki, która jest jej użytkownikiem wieczystym,
 - b) przedmiotem wkładu jest prawo użytkowania wieczystego o wartości większej niż 1 000 000 zł netto,
 - c) prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego stanowiąc wkład do nowotworzonej przez Miasto Łódź spółki albo do spółki, do której Miasto Łódź przystępuje;
- 4) warunkiem wniesienia prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego jest uprzednie wystąpienie o opinię do:
 - a) właściwej jednostki pomocniczej Miasta Łodzi,
 - b) właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi i miejskich jednostek organizacyjnych,
 - c) innych organów właściwych ze względu na szczególne cechy lub przeznaczenie nieruchomości w szczególności: konserwatora zabytków, organów ochrony środowiska;
- 5) w przypadku braku opinii, o której mowa w pkt 4 lit. a, po upływie terminu określonego w statucie właściwej jednostki pomocniczej, a w przypadku opinii, o których mowa w pkt 4 lit. b i c po upływie 30 dni, od daty wpływu wniosku o opinię, uznaje się, że jego adresat nie wnosi uwag.



§ 3b. Do zbywania udziałów we współwłasności oraz współużytkowaniu wieczystym nieruchomości przez Prezydenta Miasta Łodzi w drodze wnoszenia ich jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej przepisy § 3a pkt 1-3 stosuje się odpowiednio.”.

§ 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**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

KIEROWNIK ODDZIAŁU
ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

mgr Adriana Piwowarczyk
06.12.2018r.

P.O. DYREKTORA DEPARTAMENTU
Gospodarowania Majątkiem

Michał Chmielewski
06.12.2018r.

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Nadzoru Właścicielskiego

EMerc

Ewa Mereć

04.12.2018r.

P.O. DYREKTORA
BIURA NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO

A. Graszka
Agnieszka Graszka

04.12.2018r.

SEKRETARZ MIASTA ŁODZI P.O. DYREKTORA
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości

Barbara Mązowska
Mązowska

Marek Józwiak

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Marcin Konieczny
P.D.M.-1802

2018.12.03

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

Tomasz Urjast
30.11.2018r.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do kompetencji Rady Miejskiej należy „określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony(...); do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.”

Obowiązująca uchwała Nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. z późniejszymi zmianami, w zakresie zbywania nieruchomości określa jedynie zasady sprzedaży i oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz przekazania ich darowizną. Nie określa natomiast zasad wnoszenia nieruchomości jako wkładców niepieniężnych (aportów) do spółek. Dlatego każdorazowo na aport nieruchomości Rada Miejska wyrażała zgodę uchwałą indywidualną.

Proponuje się aby Rada Miejska w Łodzi określiła niniejszą uchwałą zasady zbywania nieruchomości w drodze wnoszenia aportów do spółek z uwagi na:

- treść art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym wskazującą na kompetencje do określania przez organ stanowiący j.s.t. zasad gospodarowania mieniem, pozostawiając - zgodnie z art. 30 tejże ustawy - gospodarowanie mieniem w kompetencjach Prezydenta,
- fakt, iż realizacja gospodarki komunalnej zgodnie z ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej może być realizowana również przez spółki z kapitałowym udziałem samorządu, a zatem wniesienie nieruchomości do spółki ma na celu realizację zadań własnych gminy i innych ważnych dla rozwoju gminy.

Przyjęcie niniejszych zasad w połączeniu z regulacjami ustaw, m.in.:

- art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f i g ustawy dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
- art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej,
- art. 11 – 16 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym,

powoduje że wykorzystanie nieruchomości publicznych do realizacji zadań własnych samorządu odbywać się będzie na ściśle określonych zasadach.

Podkreślić należy, iż niniejszy projekt uchwały precyzuje zasady wnoszenia prawa własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz udziałów w tych prawach do spółek z ograniczoną odpowiedzialnością i akcyjnych, w które Miasto może się kapitałowo angażować.

W przypadku powoływania nowej spółki przez Miasto Łódź lub przystępowania do spółki utworzonej przez inne podmioty, Prezydent będzie zobowiązany uzyskać odrębną zgodę Rady Miejskiej na aport nieruchomości. Podobnie będzie w przypadku zamiaru zadysponowania nieruchomością o wartości powyżej 1 mln zł.

Jedynie wniesienie:

- nieruchomości lub udziałów w nieruchomości o wartości do 1 mln zł,
- prawa własności nieruchomości przekazywanego na rzecz użytkownika wieczystego bez względu na jego wartość,

do spółki, w której Miasto Łódź posiadało dotychczas udziały należeć będzie do kompetencji

Prezydenta.

Jednocześnie wprowadzenie § 3a i § 3b wywołuje konieczność doprecyzowania zapisów § 3 uchwały w ten sposób aby dotyczył on wyłącznie zasad sprzedaży udziałów w prawie własności lub w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości tj. zapis „odpłatne przeniesienie udziałów” zastępuje się zapisem „sprzedaż udziałów”.

p.o. DYREKTORA
BIURA NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO
A. Graszka
Agnieszka Graszka