



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 grudnia 2024 r.

Poz. 10728

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) 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 Zgierza:

- 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 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,
 - 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.

Przewodniczący Rady Miasta
Zgierza

Łukasz Wróblewski