

UCHWAŁA NR LXIII/ /23
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność
gminy Konstantynów Łódzki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 37 ust. 4, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b, art. 84 ust. 3, art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344), **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim** uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Konstantynów Łódzki, w zakresie nabywania, zbywania, 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. Ponadto uchwała określa: wysokość stawek procentowych opłat adiacenckich, warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych jeżeli nieruchomość sprzedawana jest w trybie bezprzetargowym jako lokal mieszkalny oraz pozwala właściwemu organowi na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie, Radzie, Burmistrzu – należy przez to rozumieć odpowiednio: Gminę Konstantynów Łódzki, Radę Miejską w Konstantynowie Łódzkim, Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego;
- 2) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- 3) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości w rozumieniu art. 46 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2022 r. poz. 1360 ze zm.);
- 4) lokal mieszkalny – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 5) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste, jak również przeniesienie prawa własności nieruchomości wskutek decyzji administracyjnych lub orzeczenia sądu oraz z mocy samego prawa;
- 6) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344);

§ 2. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Burmistrz w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 3. 1. Poza przypadkami, gdy ustawy albo przepisy szczególne stanowią taki obowiązek, Burmistrz ma prawo do nabywania nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych lub wykonywania zadań własnych Gminy, gdy nabycie następuje w drodze:

- 1) darowizny;
- 2) nieodpłatnego przejęcia na rzecz Gminy.

2. Poza przypadkami, o których mowa w ust. 1, Burmistrz ma prawo do nabywania nieruchomości, gdy na skutek nabycia zostanie zaspokojona wierzytelność pieniężna wobec Gminy.

§ 4. 1. Burmistrz ma prawo do zbywania nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zgody Rady wymaga:

- 1) zbycie nieruchomości na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 Ustawy;
- 2) zbycie następuje w drodze zamiany;
- 3) zbycie nieruchomości, jeżeli ma stanowić wkład pieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 4) zbycie na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 5) sprzedaż nieruchomości partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;
- 6) zbycie na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących;
- 7) zbycie na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości;
- 8) zbycie na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;
- 9) sprzedaż finansującemu wybranemu w trybie ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, z równoczesnym zawarciem umowy leasingu, na mocy której finansujący nieodwołalnie zobowiązuje się przenieść na zbywcę albo podmiot wskazany przez zbywcę własność tej nieruchomości po upływie oznaczonego w umie czasu rwania leasingu, zapłacie ostatniej raty albo w razie rozwiązania umowy leasingu z innych przyczyn.

§ 5. 1. Udziela się bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny, w trybie bezprzetargowym na rzecz osoby, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony w wysokości określonej w sposób następujący:

- 1) w budynkach wybudowanych do 1945 roku (włącznie) w wysokości 90% przy zapłacie ceny sprzedaży jednorazowo oraz 80 % przy zapłacie ceny sprzedaży w ratach;
- 2) w budynkach wybudowanych po 1945 roku w wysokości 75 % przy zapłacie ceny sprzedaży jednorazowo oraz 65 % przy zapłacie ceny sprzedaży w ratach.

2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w ust. 1 następuje jeżeli:

- 1) najemca najmuje lokal mieszkalny przez okres co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku o dokonanie sprzedaży;
 - 2) najemca nie zalega z opłatami wynikającymi z umowy najmu lokalu mieszkalnego.
3. Do okresu najmu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 zalicza się:
- 1) okres zajmowania lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży przez poprzednika prawnego aktualnego najemcy, gdy najem powstał na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.);
 - 2) okres najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego uprzednio, gdy został on opróżniony w związku z koniecznością wykonania decyzji administracyjnej organu nadzoru budowlanego;
 - 3) okres najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego uprzednio, jeżeli w trakcie trwania umowy nastąpiła zamiana na inny lokal mieszkalny obecnie wynajmowany przy zachowaniu ciągłości najmu.

§ 6. Burmistrz może udzielić bonifikaty od opłat rocznych ustalonych zgodnie z przepisem art. 83 ust. 2 ustawy, jeżeli nieruchomości jest oddana w trwały zarząd:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
- 3) na siedziby organów administracji publicznej i sądów niewymienionych w art. 60 ust. 1 oraz prokuratur;
- 4) na siedziby aresztów śledczych, zakładów karnych i zakładów dla nieletnich.

§ 7. 1. Burmistrz ma prawo obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustanowienie hipoteki wymaga uprzedniej zgody Rady wyrażonej w formie uchwały.

§ 8. Burmistrz ma prawo do oddawania nieruchomości lub ich części w dzierżawę lub najem w drodze przetargu, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, ale nie przekraczający 10 lat.

§ 9. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej:

- 1) w wysokości 30%, w związku z podziałem nieruchomości dokonanym na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa;
- 2) w wysokości 50%, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi;

§ 10. Zobowiązuje się Burmistrza do przedkładania właściwej komisji rocznych sprawozdań dotyczących obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Konstanytowna Łódzkiego.

§ 12. Wnioski o wykup lokali mieszkalnych złożone w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane będą na zasadach dotychczasowych, tj. określonych uchwałą Nr XLVII/494/09 Rady Miejskiej w Konstanytownie Łódzkim z dnia 23 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Konstanytown Łódzki ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych, obciążania prawami

rzeczowymi ograniczonymi, użytkowania, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r., Nr 39, poz. 303 z późn. zm).

§ 13. Traci moc uchwała Nr XLVII/494/09 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 23 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Konstantynów Łódzki ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych, obciążania prawami rzeczowymi ograniczonymi, użytkowania, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r., Nr 39, poz. 303 z późn. zm), z zastrzeżeniem § 12 uchwały.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie zasad gospodarowania mieniem gminy, w tym określania zasad nabywania, zbywania nieruchomości oraz przypadków wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Ponadto, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj.

- 1) art. 68 ust. 1b – w uchwale rada gminy określa szczegółowe warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych w przypadkach., o których mowa w art. 68 ust. 1;
- 2) art. 84 ust. 3 – rada gminy wyraża zgodę właściwemu organowi na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu;
- 3) art. 98a ust. 1 oraz art. 146 ust. 2 – rada gminy ustala wysokość stawek procentowych opłat adiacenckich naliczanych w związku z podziałem nieruchomości lub w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Dotychczas obowiązująca uchwała Nr XLVII/494/09 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 23 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Konstantynów Łódzki ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych, obciążania prawami rzeczowymi ograniczonymi, użytkowania, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, z uwagi na upływ czasu wymaga w głównej mierze dostawania jej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa i ujednoczenia jej brzemienia.

Ponadto, mając na względzie racjonalne i efektywne ekonomicznie gospodarowanie nieruchomościami Gminy zapewniające realizację zadań własnych, a także założeń budżetowych przyjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.