

UCHWAŁA Nr/....
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia

w sprawie zasad obciążania nieruchomości komunalnych prawem użytkowania

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) oraz art. 13 ust. 1 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. W przypadkach uzasadnionych realizacją celów związanych z zadaniami gminy, zadaniami zleconymi lub celami publicznymi Prezydent Miasta Żyrardowa ma prawo oddać nieruchomość w odpłatne użytkowanie w trybie bezprzetargowym na czas niezbędny do realizacji celu objętego umową użytkowania.
2. Obciążenie nieruchomości użytkowaniem na okres dłuższy niż 10 lat wymaga pozytywnej opinii komisji merytorycznej Rady Miasta Żyrardowa, do zadań której należy zagadnienia dotyczące gospodarowaniem mieniem komunalnym.
3. Do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Żyrardowa należy wyrażenie zgody na nieodpłatne obciążenie nieruchomości prawem użytkowania na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu gminnego.

§ 2.

1. Obciążanie nieruchomości użytkowaniem następuje za wynagrodzeniem w formie opłat rocznych
2. Stawki opłat rocznych nie mogą być niższe niż stosowane w przypadkach oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste
3. Stawki opłat rocznych za nieruchomości przekazane w użytkowanie Stowarzyszeniom Ogrodowym 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, z późn. zm.) ustala się w wysokości 1% wartości danej nieruchomości.

§ 3.

Warunki przekazania oraz zakres korzystania z nieruchomości obciążonej prawem użytkowania ustala Prezydent Miasta Żyrardowa w zawartej z użytkownikiem umowie.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PREZYDENT MIASTA
Wojciech Jasiński
Wojciech Jasiński

*Sprawdzenie pod względem
formalno-prawnym
2016-04-20*

RADCA PRAWNY
Wojciech Hernik
Wojciech Hernik

GŁÓWNY SPECJALISTA
w Wydziale Planowania Przestrzennego
i Nieruchomości
Danuta Jąworska
Danuta Jąworska

p.o. DOKTORA WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Nieruchomości
Tomasz Aleksandrowicz
Tomasz Aleksandrowicz

[Signature]

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości gminne mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi w tym prawem użytkowania. Prawo użytkowania jest uregulowane w przepisach kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 252 kc nieruchomość można obciążyć prawem do jej używania i pobierania jej pożytków. Użytkownikowi przysługuje szeroki zakres uprawnień w stosunku do rzeczy cudzej. Prawo to ma charakter prawa niezbywalnego, nie podlega dziedziczeniu ani egzekucji. Według woli stron może być ustanowione bezterminowo lub na określony czas, za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia. Podmiotami użytkowania mogą być zarówno osoby fizyczne jak i osoby prawne. Użytkownik powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy.

Do kompetencji Rady Miasta należy określenie zasad obciążania nieruchomości gminnych. W §1 projektu uchwały wprowadzono zasadę, która daje możliwość, w określonych przypadkach, Prezydentowi Miasta obciążenia nieruchomości prawem użytkowania. W przypadkach obciążenia nieruchomości na okres dłuższy niż 10 lat konieczne będzie uzyskanie pozytywnej opinii merytorycznej komisji Rady Miasta, a do wyłącznej kompetencji Rady pozostawiono wyrażenie zgody na nieodpłatne obciążenie nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami ani kodeks cywilny nie regulują spraw związanych z ustalaniem opłat za prawo użytkowania. W związku z powyższym w Uchwale wprowadzono zasadę wynagrodzenia w formie opłat rocznych przy zastosowaniu stawek obowiązujących przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, które są uregulowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami i kształtują się:

- 3% wartości nieruchomości – cele obronności, obiekty sakralne, działalność charytatywna oraz niezarobkowa działalność opiekuńcza, kulturalna, lecznicza, oświatowa, wychowawcza
- 1% wartości nieruchomości – cele rolne, mieszkaniowe, urządzeń infrastruktury technicznej i inne cele publiczne
- 2% wartości nieruchomości – działalność turystyczna
- 3% wartości nieruchomości – pozostałe cele

W dotychczasowej praktyce należy odnotować pojedyncze przypadki obciążania nieruchomości gminnych prawem użytkowania. Użytkowanie jako forma dysponowania

nieruchomościami gminnymi pojawiła się w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych i to zarówno z przeznaczeniem na zakładanie nowych ogrodów jak i przy stwierdzeniu nabycia prawa użytkowania istniejących ogrodów. Z uwagi na brak określonej stawki opłat rocznych w wyżej wymienionym katalogu została zaproponowana dla rodzinnych ogrodów działkowych stawka procentowa opłaty w wysokości 1% wartości nieruchomości w skali roku. Z uwagi na fakt, że ogrody działkowe przyczyniają się do zaspakajania socjalnych, wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb mieszkańców miasta a zwłaszcza rodzin z dziećmi, rencistów i emerytów zaproponowana stawka jest stawką taką jaka obowiązuje dla nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, cele rolne, cele publiczne.

PREZYDENT MIASTA
Wojciech Jasiński
Wojciech Jasiński

GŁÓWNY SPECJALISTA
w Wydziale Urbanistyki, Planowania Przestrzennego
i Nieruchomości

Danuta Jaworska
Danuta Jaworska

p.o. DZIAŁKOWY WYDZIAŁU
Urbanistyki, Planowania Przestrzennego
i Nieruchomości

Tomasz Aleksandrowicz
Tomasz Aleksandrowicz