

Projekt

z dnia 13 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2025 r.

**zmieniająca uchwałę nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad gospodarowania
nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) w związku z art. 11 ust. 2, art. 25 ust. 1-2, art. 13 ust. 1b, art. 13 ust. 1-2, art. 14 ust. 1-3, art. 15 ust. 1-2, art. 29, art. 63 ust. 2, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2024 r. poz. 5388) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 uchyla się ust. 2-3;

2) w § 3 uchyla się ust. 3;

3) w § 6 uchyla się ust. 2-4;

4) w § 8:

a) w ust. 1:

- pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) dotychczasowego użytkownika wieczystego nieruchomości albo jego spadkobiercy, w stosunku do nieruchomości, do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, wykorzystywanej na cele mieszkaniowe;”,

- po pkt 9 przecinek zastępuje się średnikiem,

b) uchyla się ust. 7;

5) uchyla się § 10;

6) uchyla się § 29.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Wrocławia

Uzasadnienie

Szczegółowa analiza treści uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr XLIX/697/98 z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław wykazała, że część przepisów uchwały wymaga uchylenia oraz zmiany treści przepisu.

Uchylane zostają przepisy, które regulują zasady gospodarowania nieruchomościami przewidziane tylko do kompetencji organu wykonawczego gminy, a także te, które dotyczą materii uregulowanej już mocą przepisów wyższego rzędu tj. ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem przepisów ustawowych upoważniających radę gminy do uregulowania określonego zakresu spraw, a także zgodnie z przepisami rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283).

Przedstawiony projekt zmian uchwały nr XLIX/697/98 Rady Miasta Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław wprowadza zmiany polegające na:

I. uchyleniu:

1. w § 2 ustępów 2 i 3;

Uzasadnieniem do uchylenia powołanych przepisów jest brak kompetencji dla rady miasta do wskazywania organowi wykonawczemu gminy trybu, w jakim nieruchomość ma być zbyta czy też oddana w użytkowanie, dzierżawę lub najem.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u. g. n. gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje prezydent. Rada zatem nie może w uchwale dotyczącej ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami wskazywać na tryb obrotu nieruchomościami, gdyż to zastrzeżone jest dla organu wykonawczego. Organ wykonawczy podejmując czynności dotyczące konkretnych nieruchomości obowiązany jest stosować w pierwszej kolejności przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, a następnie przepisy zawarte w uchwale rady.

2. w § 3 ustępu 3;

Przepis ten jest powtórzeniem zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. art. 13 ust. 2, art. 14 ust. 1-3, art. 15 ust. 1-2, co stanowi naruszenie § 137 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, który wprowadza przy tworzeniu aktów prawa miejscowego zakaz powtarzania przepisów innych ustaw.

3. w § 6 ustępów 2-4;

Uzasadnieniem do uchylenia wskazanych przepisów jest brak wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami kompetencji dla rady miasta do regulowania w drodze uchwały ogólnej, generalnej, kwestii dotyczącej oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 2 u. g. n. gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje prezydent, a gospodarowanie to polega na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, który wymienia między innymi w pkt 7a wydzierżawianie, wynajem, użyczenie, oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Zatem w tym zakresie rada miasta weszła w kompetencje prezydenta. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w rozdziale 3 reguluje zasady oddawania nieruchomości gminnych w użytkowanie wieczyste, a art. 63 ust. 2 u. g. n. kwestię ustalania dodatkowej opłaty rocznej. Ponadto w zakresie nieuregulowanym tą ustawą stosuje się przepisy ustawy kodeks cywilny. Wskazać należy również w tym przypadku na zakaz powtarzania przepisów ustaw szczególnych w uchwale rady miasta, o którym mowa w § 137 rozporządzenia Prezesa RM „Zasady techniki prawodawczej”.

4. w § 8 ustępu 7;

Uzasadnieniem do uchylenia tego przepisu jest art. 13 ust. 1b u. g. n., który stanowi, że nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz ustanawiania użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych albo w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości. W obecnym systemie prawa nie można oddawać gruntu w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe.

5. § 10 ;

Treść wskazanego przepisu stanowi powtórzenie art. 70 ust. 2 u. g. n.

Kwestia rozłożenia ceny na raty nie jest zastrzeżona ustawą do kompetencji rady miasta, jest to zakres czynności prezydenta, o którym mowa w art. 25 ust. 1 u. g. n. Treść § 10 ust. 1 nie tylko narusza kompetencje prezydenta ale także zawęża stosowanie art. 70 ust. 2 u. g. n.

6. § 29;

Brak jest ustawowego upoważnienia dla rady miasta do formułowania ww. zapisów, które zastrzeżone są dla organu wykonawczego gminy. Ogólne i szczegółowe warunki zawierania umów, obowiązki użytkownika, dzierżawcy czy najemcy, a także uprawnienia właściciela w tym zakresie określa kodeks cywilny. Nie ma uzasadnienia aby uchwałą rady miasta regulować kwestie wynikające wprost z ustawy czy w ogóle z ustaw.

II. Zmianie:

1. w § 8 ust. 1 pkt 8;

z obowiązującego „8) dotychczasowego użytkownika wieczystego nieruchomości albo jego spadkobiercy, w stosunku do nieruchomości, do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej”,

wprowadza się nowe brzmienie:

„8) dotychczasowego użytkownika wieczystego nieruchomości albo jego spadkobiercy, w stosunku do nieruchomości, do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, wykorzystywanej na cele mieszkaniowe”.

Możliwość udzielenia bonifikaty w ww. przypadku ma swoje źródło w art. 68 ust. 1 u. g. n., który wyposaża radę miasta w kompetencję do wydania uchwały w sprawie zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości między innymi na cele mieszkaniowe. Brak podstawy prawnej aby stosować bonifikatę do ceny sprzedaży wskazanych nieruchomości np. na cele handlowo-usługowe, dlatego też przepis ten należy skonkretyzować aby nie tworzył zasady ogólnej w tym zakresie.

2. w § 8 ust. 1 pkt 9 – zmiana o charakterze technicznym, polegająca na zastąpieniu średnikiem dotychczasowego przecinka na końcu pkt 9. Po znowelizowaniu pkt 8, byłby to bowiem jedyny punkt w wyliczeniu zakończony przecinkiem. Zasadne jest zatem dokonanie tej korekty technicznej w celu uporządkowania wyliczenia i zapewnienia jego spójności.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.

Przepisy prawa nie nakładają obowiązku dokonania konsultacji, zawiadamiania, zatwierdzania, opiniowania i uzgadniania z innymi organami i podmiotami przedmiotowej uchwały.