

BM.0013.46.2024

BURMISTRZ MIASTA
MIŃSK MAZOWIECKI

na sesję styczniową. *Prędko*

Mińsk Mazowiecki, 9 stycznia 2025 r.

WO.0006.33.2024

Pani Barbara Reda
Przewodnicząca Rady Miasta
Mińsk Mazowiecki

OPINIA

do projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Miasta Mińsk Mazowiecki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

Odpowiadając na pismo Nr BM.0013.46.2024 z dnia 27 grudnia 2024r. dotyczące wydania opinii do projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Miasta Mińsk Mazowiecki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, przedstawionego przez grupę radnych, stosownie do § 61 ust. 3 Statutu Miasta Mińsk Mazowiecki, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXIV/190/12 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 29 października 2012r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Mińsk Mazowiecki, w załączeniu przekazuję wymagane opinie.

BURMISTRZ MIASTA

Marcin Jakubowski

dn. 9.01.2025r. *Prędko*

Mińsk Mazowiecki, dnia 9 stycznia 2025 r.

RP.074.1.2025

Pan Barbara Reda

Przewodnicząca Rady Miasta
Mińsk Mazowiecki

W związku z przekazaniem w dniu 27 grudnia 2024 r. do zaopiniowania projektu uchwały Rady Miasta Mińsk Mazowiecki zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Miasta Mińsk Mazowiecki oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony (dalej jako „projekt uchwały”), wniesionego przez grupę radnych, przedstawiam poniższą opinię.

Projektowana uchwała ma na celu dokonanie zmian w uchwale Rady Miasta Mińsk Mazowiecki Nr LXXI.629.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Miasta Mińsk Mazowiecki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas nieoznaczony dłuższy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r. poz. 3881) w zakresie zdania wprowadzającego w § 5 ust. 2 uchwały zmienianej.

Zgodnie z 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, z późn. zm.) do kompetencji rady gminy należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i 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; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Z powyższego przepisu wynika kompetencja rady gminy do określenia zasad, tj. ogólnych reguł dotyczących między innymi zbywania nieruchomości gminnych. W przypadku, gdy rada gminy nie podejmie uchwały określającej zasady zbywania nieruchomości, czynność ta może być dokonana przez organ wykonawczy za zgodą rady gminy.

Mając na uwadze powyższe, nie zgłaszam zastrzeżeń formalnoprawnych do przedłożonego projektu ponad niżej określone:

- 1) w projekcie należy zaktualizować datę (rok) podjęcia uchwały;
- 2) w związku z tym, że uchwała powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w brzmieniu obowiązującym na dzień podjęcia uchwały przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki w podstawie prawnej uchwały powinno się odwołać do publikatora tej ustawy uwzględniającego wszystkie jej dotychczasowe zmiany (w tym te, które weszły w życie 1 stycznia 2025 r. i te, które wejdą w życie 11 stycznia 2025 r.), tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940.

RADCA PRAWNY

Katarzyna Wąsowska-Osiał
WA-7373

Mińsk Mazowiecki, dnia 07.01.2025 r.

PG.680.40.2024

Wydział Organizacyjny

w. m

W odpowiedzi na wystąpienie z dnia 30.12.2024 r., znak: WO.0006.33.2024 w sprawie wydania opinii do projektu uchwały przedstawionego przez grupę radnych zmieniającego uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Miasta Mińsk Mazowiecki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony informuję, że opiniuję ww. projekt uchwały negatywnie.

Nowe brzmienie § 5 ust. 2 „Burmistrz za zgodą Rady ma prawo zbywać nieruchomości z zasobu gminnego w drodze:” ww. uchwały sprawia, że każde zbycie będzie wymagało wyrażenia zgody przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki, bez uwzględnienia trybu sprzedaży, czy parametrów zbywanej nieruchomości, np. rozróżnienia czy sprzedaż dotyczy całości prawa bądź jego udziału, powierzchni czy też jej wartości, którą zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, określa rzeczoznawca majątkowy sporządzając na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

Obecnie większość zbyć w drodze sprzedaży jest procedowana w trybie bezprzetargowym, przede wszystkim jako sprzedaż nieruchomości lub jej części, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości (są to nieruchomości lub części nieruchomości o niewielkiej powierzchni, zazwyczaj kilka lub kilkanaście m²) lub sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego, przy czym w takiej sytuacji zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

Zmiana treści uchwały na proponowane przez grupę radnych brzmienie spowoduje znaczne wydłużenie procedury zbywania nieruchomości przez Miasto Mińsk Mazowiecki

o czynności związane z przygotowaniem projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie, uchwalenie tego projektu, a następnie oczekiwanie na wynik weryfikacji organu nadzoru, tj. Wojewody Mazowieckiego co do zgodności z prawem tejże uchwały.

Wobec powyższego opiniuje jak na wstępie.

BURMISTRZ MIASTA

Marcin Jakubowski