Uzasadnienie do projektów uchwał w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości, położonych przy ul. Kostromskiej 63 i na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy oraz w sprawie uchylenia uchwał Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków obrębu 28, położone w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Kostromskiej 63, oznaczone numerami: 32/44, 32/97 o łącznej powierzchni 0,1483 ha stanowią własność gminy Miasta Piotrków Trybunalski a oznaczone numerami: 84/4, 35/65, 35/37 o łącznej powierzchni 0,0259 ha– stanowią własność Miasta Piotrkowa Trybunalskiego miasta na prawach powiatu. Ww. działki mają łączną powierzchnię 0,1588 ha.

Na działce nr 32/44 usytuowany jest czterokondygnacyjny budynek, który został wybudowany przed pozyskaniem działki do zasobu nieruchomości gminnych, z nakładów stanowiących własność obecnego dzierżawcy tej działki. Budynek powstał na podstawie decyzji nr 382/2010 z dnia 27.08.2010 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowalnego i wydania pozwolenia na budowę, zmienionej decyzją nr 17/2011 z dnia 12.01.2011 r.

Nakłady w postaci budynku poniesione zostały na działce nr 32/44 w czasie, gdy była ona w użytkowaniu wieczystym Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Prawo użytkowania wieczystego jest prawem zbywalnym, dziedzicznym, dającym również możliwość zabudowy gruntu. Użytkownik wieczysty ma więc prawo swobodnie dysponować nieruchomością w zakresie zbliżonym do praw posiadanych przez właściciela. Dysponowanie nieruchomością musi się jednak odbywać zgodnie z warunkami, na jakich prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione. W związku z tym, że prawo użytkowania wieczystego na działce nr 32/44 ustanowione zostało na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, a faktycznie grunt został zabudowany budynkiem handlowo-usługowym (zgodnie z zapisem w kartotece budynków), podjęte zostały czynności mające na celu rozwiązanie stosunku prawnego użytkowania wieczystego istniejącego pomiędzy Piotrkowską Spółdzielnią Mieszkaniową a gminą Miastem Piotrkowem Trybunalskim. Powyższe nastąpiło na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny z 27.04.2018r. - sygn. akt IC 3638/17 oraz wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim Wydział II Cywilny z 7.02.2019 r. –sygn. akt II Ca 512/18.

Po rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego, w celu uregulowania tytułu prawnego do korzystania z budynku znajdującego się na działce nr 32/44, w dniu 26.08.2019 r. zawarta została umowa dzierżawy na czas oznaczony do 3 lat jako teren pod budynkiem administracyjno-usługowym przy ul. Kostromskiej 63. Umowa ta wygasa 31.07.2022 r.

Na wniosek dzierżawcy działki nr 32/44 i jednocześnie właściciela nakładów prowadzone było postępowanie w sprawie zbycia tej działki. Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w Uchwale Nr XLIII/531/21 z dnia 29 września 2021 r. wyraziła zgodę na zbycie działki nr 32/44 oraz działki sąsiedniej - nr 32/97. Łączna powierzchnia tych działek wynosi 0,1483 ha. Sprzedaż nieruchomości miała nastąpić w trybie przetargu ustnego nieograniczonego wraz z rozliczeniem nakładów poniesionych przez obecnego dzierżawcę. Ponadto w związku z tym, że działki sąsiednie oznaczone w ewidencji gruntów nr 84/4, 35/65 i 35/37 – o łącznej powierzchni 0,0105 ha, stanowiące własność Miasta Piotrkowa Trybunalskiego - miasta na prawach powiatu, stanowią wraz z działkami nr 32/44 i 32/97 całość gospodarczą, Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w Uchwale Nr XLIII/531/21 z dnia 29 września 2021 r. wyraziła zgodę na sprzedaż również tych działek. Sprzedaż działek nr 84/4, 35/65 i 35/37 miała nastąpić po rozstrzygnięciu przetargu na sprzedaż działek nr 32/44 i 32/97, na rzecz nowego właściciela, na poprawę warunków ich zagospodarowania.

Wnioskodawca, w piśmie z dnia 3.02.2022 r. wycofał wniosek o nabycie działek nr 32/44 i 32/97 oraz jednocześnie wniósł o zawarcie umowy dzierżawy, na czas oznaczony 15 lat, obejmującej: działki nr 32/44 i 32/97 – stanowiące własność gminy Miasta Piotrków Trybunalski oraz działki nr 84/4, 35/65 i 35/37 – stanowiące własność Miasta Piotrkowa Trybunalskiego - miasta na prawach powiatu.

Wniosek z 2019 r., w oparciu o który prowadzono procedurę rozdysponowania nieruchomości – zarówno o sprzedaż nieruchomości, jak również obecny wniosek o jej wydzierżawienie – pochodził od tego samego podmiotu, tj. właściciela nakładów poniesionych na nieruchomości przy ul. Kostromskiej 63. Istniejący w tej dacie stan faktyczny nieruchomości nie pozwalał na zastosowanie przy jej sprzedaży innego trybu, niż przetarg nieograniczony z rozliczeniem poniesionych nakładów. Jednocześnie bezsporne jest, iż kontynuowanie sprawy rozdysponowania nieruchomości w wymienionym wyżej trybie, obarczone jest realnym ryzykiem pozbawienia wnioskodawcy praw do wzniesionego budynku w sytuacji, gdy w wyniku przeprowadzonego przetargu, nabywcą nieruchomości okaże się inna osoba niż właściciel nakładów. Powyższe, zamiast uregulować kwestię ujednolicenia własności nieruchomości może wywołać konflikt. Zaznaczyć należy, że po dokonaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, właściciel nakładów podnosił, że wartość poniesionych przez niego nakładów jest większa od wartości określonej w operacie szacunkowych. W związku z tym, istnieje duże prawdopodobieństwo, że właściciel nakładów wystąpi na drogę sądową w celu ustalenia wartości nakładów poniesionych na nieruchomości, co może narazić Miasto na długotrwałe i kosztowne postępowanie sądowe.

Działki nr: 32/44, 32/97, 84/4, 35/65, 35/37 nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, działka nr 32/44 znajduje się w terenie oznaczonym symbolem MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), a działki nr 32/97, 84/4, 35/65 i 35/37 – w terenach oznaczonych symbolem ZP (zieleń parkowa, skwery).

Kwestie prawne związane z oddawaniem w dzierżawę nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości gminnych oraz powiatowych zostały uregulowane w art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), oraz z art. 12 pkt 8 lit a) ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 528). Zgodnie z ww. przepisami do wyłącznej właściwości rady gminy/rady powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych dotyczących m.in. zasad wydzierżawiania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Jednocześnie, zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899), zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, następuje w drodze przetargu, a odpowiednia rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia takiej umowy.

Należy wskazać, że działka nr 32/44 została przejęta do zasobu nieruchomości gminnych w istniejącym stanie zagospodarowania.

W związku ze złożoną przez właściciela nakładów rezygnacją z nabycia działki nr 32/44 oraz ryzykiem związanym z przeprowadzeniem przetargu na zbycie tej działki, o czym mowa powyżej, zasadne jest odstąpienie od procedury jej sprzedaży i przeznaczenie działki do oddania w dzierżawę wraz z działkami przyległymi, z którymi tworzy gospodarczą całość. Jednocześnie mając na uwadze, że właściciel nakładów poniesionych na działce nr 32/44 złożył wniosek o zawarcie umowy dzierżawy, na czas oznaczony 15 lat oraz o odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy, w celu doprowadzenia do stanu, w którym właściciel nakładów będzie miał również prawo do dysponowania gruntem, zasadne jest również odstąpienie od przetargowego trybu jej zawarcia – co z prawnego punktu widzenia jest możliwe na podstawie opisanych powyżej przepisów ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o samorządzie powiatowym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W opisanych stanie faktycznym, z uwagi na różne tytuły własności działek będących przedmiotem rozdysponowania, zgoda na ich wydzierżawienie wymaga podjęcia dwóch odrębnych uchwał obejmujących:

* działki stanowiące własność gminy- Miasta Piotrków Trybunalski oznaczone numerami: 32/44, 32/97 o łącznej powierzchni 0,1483 ha
* działki stanowiące własność Miasta Piotrkowa Trybunalskiego miasta na prawach powiatu, oznaczone numerami: 84/4, 35/65, 35/37 o łącznej powierzchni 0,0259 ha.

Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, rozpatrując sprawę zagospodarowania powyższych działek, zdecydował przeznaczyć je do oddania w dzierżawę, na czas oznaczony 15 lat. Ponadto przyjął przygotowane w sprawie projekty uchwał i zdecydował przekazać je pod obrady Rady Miasta, po uprzednim zaopiniowaniu przez właściwe komisje problemowe.

Jednocześnie w związku z odstąpieniem od procedury sprzedaży opisanych powyżej działek zasadne jest uchylenie:

* Uchwały Nr XLIII/530/21 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 września 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Piotrkowa Trybunalskiego- miasta na prawach powiatu, położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Kostromskiej,
* Uchwałę Nr XLIII/531/21 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 września 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Kostromskiej 63.