Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony 10 lat oraz na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy- działka nr 427/4 obr. 16 ul. Rzemieślnicza.

Działka nr 427/4 o pow. 0,0331 ha, położona w obrębie 16, przy ul. Rzemieślniczej 27, stanowiąca własność Gminy Miasta Piotrków Trybunalski, kw nr PT1P/00118598/4, objęta była umową dzierżawy z podmiotem prywatnym, z przeznaczeniem do używania na dojazd (obsługę komunikacyjną budowanego budynku wielorodzinnego). Umowa dzierżawy wygasła 31.08.2021 r. W trakcie trwania umowy, na terenie nieruchomości sąsiedniej – działek nr 429/2 i 433, ul. Rzemieślnicza 29, wybudowany został - na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę - budynek mieszkalny wielorodzinny, a na terenie działki nr 427/4 – urządzona droga dojazdowa/przeciwpożarowa. Nieruchomość przy ul. Rzemieślniczej 29 zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym została następnie sprzedana wraz z lokalami mieszczącymi się w budynku mieszkalnym.

W dniu 14.05.2021 r. odbył się przetarg ustny mający na celu zbycie prawa własności działki nr 427/4. Przetarg został ograniczony do właścicieli nieruchomości sąsiednich. W wyniku przetargu kandydatem na nabywcę działki nr 427/4 stał się właściciel działki sąsiedniej - nr 426/2 przy ul. Rzemieślniczej 25. W wyniku powództwa wniesionego przez Inwestora, Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, I Wydział Cywilny, w wyroku z dnia 09.07.2021 r. orzekł, że procedura przetargu ograniczonego, który odbył się 14.05.2021 r. jest nieważna i nie wywołuje skutków prawnych. Wyrok stał się prawomocny 3.11.2021 r. Sąd Okręgowy zważył m.in, że sytuacja, w której właścicielem oraz dysponentem działki nr 427/4 będzie podmiot inny niż obecnie władający działką nr 427/4, może doprowadzić do sytuacji stwarzającej zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców budynku przy ul. Rzemieślniczej 29- z uwagi na znajdującą się na terenie działki nr 427/4 infrastrukturę strategiczną, m.in. drogę pożarową.

Mając na względzie orzeczenie Sądu Okręgowego oraz fakt, że znajdująca się na terenie działki nr 427/4 infrastruktura jest niezbędna do funkcjonowania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Rzemieślniczej 29, rozważana była możliwość sprzedaży działki nr 427/4 w trybie bezprzetargowym na rzecz jej obecnego władającego. Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym możliwe jest wtedy kiedy nieruchomość może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej i jednocześnie nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Ponieważ zgodnie z opinią planistyczną działka nr 427/4 nie spełnia warunków określonych w art. 37 pkt.2 ust.6 tej ustawy, obecnie nie ma możliwości jej sprzedaży na podstawie tego przepisu. Na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Rzemieślnicza 29 rozważana była również sprzedaż działki nr 427/4 w trybie art. 209a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stanowi: „jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej”. Z uzyskanej w toku postępowania opinii prawnej wynika, że w istniejącym stanie faktycznym i prawnym nie ma możliwości sprzedaży działki nr 427/4 z zastosowaniem tego przepisu. Przepis ten dotyczy sytuacji, gdzie przy ustanawianiu odrębnej własności lokali w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, wydzielono, przez podział, działkę niespełniającą wymogów działki budowlanej, np. po obrysie budynku mieszkalnego. Taka sytuacja nie ma miejsca w przedmiotowej sprawie. Działka gdzie znajduje się budynek mieszkalny stanowiła własność prywatną, budynek został wybudowany przez prywatnego inwestora a przy ustanawianiu odrębnej własności lokali nie doszło do wydzielenia dodatkowo żadnej działki gruntu z istniejącej nieruchomości. Ponadto, zgodnie ze stanowiskiem Pracowni Planowania Przestrzennego, działki nr 429/2 i 433 obr. 16 zabudowane budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, spełniają łącznie warunki działki budowlanej.

Wobec braku możliwości nabycia działki nr 427/4 w trybie bezprzetargowym, w celu uregulowania tytułu prawnego do działki nr 427/4, Wspólnota Mieszkaniowa tej nieruchomości wystąpiła z wnioskiem o zawarcie umowy dzierżawy na czas określony 10 lat.

Mając na uwadze obecny sposób zagospodarowania działki nr 427/4 oraz fakt że istniejąca na jej terenie infrastruktura, tj. droga dojazdowa, część drogi pożarowej są potrzebne do jej prawidłowego funkcjonowania, zasadne jest dążenie do uregulowania tytułu prawnego do tej działki przez jej obecnego władającego, tj. Wspólnotę Mieszkaniową ul. Rzemieślnicza 29 – nawet w tymczasowy sposób. W tej sytuacji zawarcie długoterminowej umowy dzierżawy z obecnym władającym działką nr 427/4 jest obecnie rozwiązaniem najbardziej racjonalnym.

Działka nr 427/4 obr. 16 nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, znajduje się w terenie oznaczonym U/MN – usługi komercyjne z dopuszczalną zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Kwestie prawne związane z oddawaniem w dzierżawę nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości gminnych zostały uregulowane w art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), zgodnie z którym do wyłącznej właściwości rady gminy 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 2023 r. poz. 344), 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.

Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, rozpatrując powyższą sprawę, zdecydował przeznaczyć do oddania w dzierżawę, na czas oznaczony 10 lat działki nr 427/4 w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Ponadto przyjął przygotowany w sprawie projekt uchwały i zdecydował przekazać go pod obrady Rady Miasta, po uprzednim zaopiniowaniu przez właściwe komisje problemowe.