

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia 2018 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII/452/08 z dnia 18 czerwca 2008 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa
w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom lub dzierżawcom**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1875 z późn. zm.) i art. 34 ust. 6 oraz art. 70 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) na wniosek grupy radnych

**Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej
uchwała:**

§ 1. W uchwale nr XXVIII/452/08 z dnia 18 czerwca 2008 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 5:

a) Dotychczasową treść paragrafu oznacza się, jako ust. 1

b) Dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„W przypadku, gdy pozostający w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej wynajmują lub wydzierżawiają, każde z nich, odrębnie lokal użytkowy, prawo pierwszeństwa nabycia lokalu użytkowego przysługuje każdemu z nich osobno, w stosunku do wynajmowanego lub wydzierżawionego lokalu”,

c) Dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„Cena sprzedaży może zostać rozłożona na raty, z tym, że:

- wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Dąbrowa Górnicza.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Dąbrowie Górniczej

Agnieszka Pasternak

UZASADNIENIE

W związku z ilością zasobów wolnych lokali użytkowych do wynajęcia (około 100 w gminie), a także wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społecznym oraz lokalnym przedsiębiorcom wprowadza się poprawkę do uchwały nr **XXVIII/452/08 z dnia 18 czerwca 2008 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom lub dzierżawcom**. Proponowana zmiana, ma na celu umożliwienie wykupu lokalu użytkowego każdemu z małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej, w sytuacji, gdy każdy z nich osobno wynajmuje (wyzdierżawia) lokal użytkowy od gminy.

W sytuacji, gdy każdy z małżonków prowadzi odrębną działalność gospodarczą, umowa najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej zawierana jest wyłącznie z małżonkiem prowadzącym działalność gospodarczą w tym lokalu. Inaczej niż w przypadku najmu (dzierżawy) lokali mieszkalnych, małżonkowie nie stają się z mocy prawa współnajemcami (współdzierżawcami) lokalu użytkowego.

Do tej pory, jeśli jeden z małżonków prowadzi odrębną działalność gospodarczą skorzystał z prawa pierwszeństwa i wykupił wynajmowany lub dzierżawiony lokal użytkowy, drugi z małżonków pozbawiony był tej możliwości w stosunku do wynajmowanego lub dzierżawionego przez siebie lokalu dla potrzeb odrębnie prowadzonej działalności gospodarczej. W ten sposób, na skutek wykupu lokalu wynajmowanego lub dzierżawionego przez współmałżonka, drugi z małżonków tracił prawo pierwszeństwa w stosunku do lokalu, który wynajmował lub dzierżawił niezależnie od współmałżonka.

Wypada zauważyć, że zmiana uchwały sprzyjać będzie wspieraniu przedsiębiorczości na rynku lokalnym. Tytuł własności do nieruchomości lokalowej, będącej niejednokrotnie siedzibą prowadzonej przez nich działalności gospodarczej, ułatwi im podjęcie decyzji o rozwoju bądź rozszerzeniu prowadzonych usług, poprzez możliwość skorzystania w szerszym zakresie z oferowanych na rynku propozycji kredytowych. Z ekonomicznego punktu widzenia trzeba wyjść naprzeciw oczekiwaniom przedsiębiorców i ułatwić wykup lokali użytkowych, tak aby lokale nie stały puste generując w pewnym sensie straty dla miasta, zmniejszając swoją wartość.

Zmiany także wprowadzają zapis o rozłożeniu na raty płatności. W pierwotnej uchwale nie ma żadnej wzmianki o tej opcji, dlatego nikt z mieszkańców miasta nie skorzystał z niej w przypadku wykupu lokalu użytkowego. Wzorem innych gmin, gdzie podobny zapis w stosownych uchwałach jest zawarty, winno usprawnić się współpracę między lokalnymi firmami a gminą odwołując się do podobnego rozwiązania prawno-finansowego.

Wobec powyższego zgodnie z zasadą sprawiedliwości społecznej, zasadne wydaje się podjęcie niniejszej zmiany do funkcjonującej uchwały. Uchwała do tej pory regulowała zasady wykupu, a także reprezentowała interesy najemców i dzierżawców komunalnych lokali użytkowych, jednocześnie zwracając szczególną uwagę na tych z kilkuletnim stażem umownym oraz płacących regularnie należności wobec Gminy. Po 10 latach obowiązywania uchwały, należy nanieść drobne poprawki, służące jeszcze lepszemu gospodarowaniu lokalami użytkowymi.

Grupa radnych:

Mateusz Stępień

Grzegorz Jaszczyra

Zbigniew Piątek

Jerzy Reszke

Piotr Ślusarczyk

Opinia prawa do projektu uchwały grupy radnych w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII/452/08 z dnia 28 czerwca 2008r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom (zwana dalej "uchwałą zmienianej).

Opiniowany projekt zakłada zmianę par. 5 i wprowadzenie nowego par. 6 do uchwały zmienianej. W części aktualne pozostają zastrzeżenia wskazane w opinii do podobnego projektu z dnia 16.03.2018r..

Odnosnie zmiany par. 5 w ocenie opiniującego zmiana może narazić na zarzut nierównego traktowania najemców czy dzierżawców lokali użytkowych będących własnością Gminy, ponieważ przy realizacji projektowanej zmiany każdy z małżonków stanie współwłaścicielem dwóch nieruchomości (czyli *de facto* skorzysta z prawa pierwszeństwa w stosunku do dwóch nieruchomości) podczas gdy pozostali dzierżawcy czy najemcy ograniczeniu są w prawie pierwszeństwa do jednego lokalu.

Co do par. 6 opiniujący powtarza, że treść zmiany nadal wykracza poza delegację ustawową art 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2018r. poz. 121 z późn. zm.). Przepis ten umożliwia jedynie przyznanie pierwszeństwa w nabyciu lokalu a nie wprowadzenia zasad rozłożenia na raty czy zabezpieczenia roszczeń o zapłatę ceny nieruchomości. Należy podkreślić, że zbycie nieruchomości korzystających z prawa pierwszeństwa odbywa się w drodze bezprzetargowej (ar. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z kolei art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami regulują już sprawę rozłożenia na raty i zabezpieczenia roszczeń o zapłatę ceny nieruchomości zbywanych bez przetargu (w tym zbywanych z zastosowaniem pierwszeństwa) a art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami reguluje kwestię oprocentowania rat, i tak:

"2. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

3. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Projektowany par. 6 stanowi zatem w zasadzie powtórzenie treści art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy również wskazać, że w myśl art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami rada gminy może co najwyżej postanowić o zastosowaniu innej stopy procentowej niż wskazana w art. 70 ust. 3.

Aktem prawa miejscowego nie można dokonywać regulacji sprzecznych z ustawą. Zakaz powtórzeń i modyfikacji regulacji ustawowych wynika z par. 143 w zw. z par. 136 i 137. Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz.U. z 2002r. Nr 100 poz. 908)

RADCA PRAWNY
Łukasz Zygmunt
KR-2740