

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ w LUBINIE
z dnia r.**

**w sprawie odstąpienia od sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości
położonej w Lubinie przy ul. Budowniczych LGOM 39A**

Na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), Rada Miejska w Lubinie uchwala:

§ 1

Odstąpić od sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości położonej przy ul. Budowniczych LGOM 39A w Lubinie, obejmującej pawilon usługowy oraz niezbędną do korzystania z budynku, część gruntu oznaczonego numerem geodezyjnym 369/6, zlokalizowanego w obrębie 9 miasta Lubina, po jej wyodrębnieniu z nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Lubin, dla której Sąd Rejonowy w Lubinie w prowadzi księgę wieczystą LE1U/00017588/1 pod warunkiem, iż sprzedaż nastąpi na rzecz aktualnego dzierżawcy nieruchomości - Pani Katarzyny Dębskiej.

§ 2

Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Lubina.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Bogusława Potocka

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie odstąpienia od sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości, położonej w Lubinie, przy ul. Budowniczych LGOM 39A.

Pani Katarzyna Dębska, zam. we Wrocławiu, przy ul. Kwiskiej 6a/9 w dniu 14 października 2022 r. zwróciła się z wnioskiem o sprzedaż na jej rzecz gruntu dzierżawionego od Gminy Miejskiej Lubin, zabudowanego pawilonem położonym w Lubinie, przy ul. Budowniczych LGOM 39A.

Pani Katarzyna Dębska, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą Katarzyna Dębska Pośrednictwo Ubezpieczeniowe z siedzibą w Lubinie, jest wieloletnim (od 7 czerwca 2005 r.) dzierżawcą ww. gruntu gminnego. Obowiązująca umowa dzierżawy z dnia 1 lipca 2019 r. jest kolejną umową Gminy Miejskiej Lubin z wnioskodawczynią i zawarta została na czas oznaczony 10 lat, od dnia 1 lipca 2019 r. do dnia 1 lipca 2029 r. Zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, oddano w dzierżawę grunt o powierzchni 16 m², stanowiący część działki nr 369/6, zlokalizowanej w obrębie 9 miasta Lubina, którego zabudowę stanowi budynek usługowy o powierzchni zabudowy 15 m². Budynek niniejszy wybudowany został przez poprzedniego dzierżawcę przedmiotowego gruntu, własnym kosztem i staraniem, stosownie do postanowień obowiązującej wówczas umowy dzierżawy z 1991 r. (zgoda na lokalizację tymczasową pawilonu wydana została w dniu 15 kwietnia 1991 r.). Zrealizowana na gruncie zabudowa zgodna jest z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina. Przed sprzedażą nieruchomości niezbędne stanie się geodezyjne jej wyodrębnienie.

Gmina Miejska Lubin jako właściciel budynku nie ponosiła nakładów ani na budowę obiektu, ani na niezbędne późniejsze jego remonty. Scedowane zostało to na kolejnych posiadaczy pawilonu (dzierżawców ww. terenu). Do dnia dzisiejszego nie rozliczono nakładów poniesionych na nieruchomości, gdyż następujący po sobie dzierżawcy terenu, w tym Pani Katarzyna Dębska, przenosili pomiędzy sobą prawa do budynku na podstawie kolejnych umów kupna-sprzedaży. Wnioskodawczyni jest czwartym dzierżawcą gruntu oraz następcą prawnym osoby, która wybudowała pawilon, na podstawie umowy kupna-sprzedaży pawilonu z dnia 24 maja 2005 r.

Stosownie do art. 37 ust. 3 pkt 2) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

Odpowiednio Rada Miejska w Lubinie ustalając zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubin w §7 ust. 3 załącznika nr 1 do Uchwały V/37/2003 z 14 stycznia 2003 r. ze zm. zwolniła z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz dzierżawcy, który za zgodą właściciela nieruchomości dokonał zabudowy nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę, lub jego następcy prawnego, jeżeli spełnione są warunki:

- 1) dzierżawa zawarta została na podstawie pisemnej umowy co najmniej na 10 lat,
- 2) dokonana zabudowa jest zgodna z przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) dokonana na gruncie zabudowa została w całości zrealizowana ze środków własnych dzierżawcy.

Nie udało się pozyskać dokumentacji w zakresie udzielonego pozwolenia na budowę pawilonu, stąd staraniem wnioskodawczyni w dniu 12 października 2022 r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Lubinie w zakresie pawilonu przy ul. Budowniczych LGOM 39A w Lubinie, wydał decyzję o legalizacji budynku wybudowanego bez pozwolenia na budowę. Pomimo spełnienia warunków ustawowych uprawniających do odstąpienia przez radę gminy od trybu bezprzetargowego sprzedaży nieruchomości, brak jest możliwości zastosowania powołanego wcześniej prawa miejscowego. Uchwała w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubin podjęta została w 2003 r., zaś zapis art. 37 ust. 3 pkt. 2) ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozszerzający zwolnienie z przetargu na nieruchomości,

których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, wprowadzono dopiero nowelizacją ustawy z 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509, art. 1 pkt 10).

Podkreślić należy, iż Pani Katarzyna Dębska jako długoletni dzierżawca terenu oraz posiadacz pawilonu poniosła koszty związane z nabyciem pawilonu oraz odtworzeniem dokumentacji niezbędnej do zalegalizowania budowy. Jak podnosi we wniosku, prośbę swą motywuje tym, iż przeprowadzała ona na własny koszt niezbędne remonty obiektu, w tym generalny, a pawilon stanowi jej jedyne miejsce pracy (od początku traktowała obiekt jak swoją własność).