

Protokół posiedzenia
Komisji Gospodarki Komunalnej
Rady Miasta Gliwice kadencji 2024-2029
w dniu 25 września 2024 r., godz. 16.00

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig otworzył posiedzenie Komisji, powitał gości oraz radnych. Zaproponował przyjęcie następującego porządku obrad:

1) Omówienie projektu uchwały w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność miasta Gliwice, na rzecz ich użytkowników wieczystych.

2) Druki sesyjne.

3) Sprawy bieżące.

Nie zgłoszono uwag do zaproponowanego porządku obrad.

W posiedzeniu udział wzięli: Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik, Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Aneta Borzucka, radni spoza Komisji: Wiktoria Bartosiewicz, Łukasz Chmielewski, Agnieszka Filipkowska, Anna Gołębiowska oraz mieszkaniac.

Ad 1) Omówienie projektu uchwały w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność miasta Gliwice, na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Aneta Borzucka poinformowała, że po zmianach wprowadzonych do ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rada Miasta zobowiązana jest do ustalenia zasad przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych wobec nieruchomości miejskich. Wojewoda ustalił już takie zasady i szczegółowe wytyczne odnośnie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Przekazała, że zasady zostały przygotowane zgodnie z ustaleniami z kierownictwem miasta. Nie jest planowane wyzbycie się majątku, raczej dalsze pobieranie opłat za użytkowanie wieczyste. Poinformowała o warunkach, sprzedaży nieruchomości:

- minimum 10 lat posiadania prawa użytkowania wieczystego (jest to warunek ustawowy),
- zasady określone w uchwale będą dotyczyły nieruchomości w rozumieniu działki geodezyjnej, a nie w rozumieniu wieczystoksięgowym,
- ponad 50 % powierzchni działki musi być zabudowane (takie działki mają ograniczony potencjał inwestycyjny),
- działki niezabudowane, tylko te nienadające się do odrębnej zabudowy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a przylegające do innej nieruchomości, z którą tworzą funkcjonalną całość, pozostającej w użytkowaniu wieczystym, co do której użytkownik wieczysty także wnioskuje o sprzedaż i zostały spełnione przesłanki do zbycia w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami lub będącej już własnością tego samego podmiotu.

Zastępca Naczelnika Wydziału podała przykład działek spółdzielni mieszkaniowych, które mają wiele działek niezabudowanych, nienadających się do zabudowy, a służących

tylko do obsługi innych nieruchomości i w tym sensie służących mieszkańcom. Działki te przylegają do istniejącej zabudowy spółdzielni. Następnie podała kolejne warunki:

- działki niezabudowane służące obsłudze komunikacyjnej, przylegające do działek zabudowanych, funkcjonalnie związanych, w celu ujednoczenia tytułu prawnego do tych działek,
- działki przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi wewnętrzne.

Przekazała, że wymienione przesłanki, to przesłanki przedmiotowe. Następnie wymieniła przesłanki techniczne:

- aktualna stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
- aktualizacja opłaty rocznej dokonana nie wcześniej niż 5 lat od dnia złożenia wniosku o sprzedaż,
- nie toczy się żadne postępowanie przed sądem lub innym organem dotyczące aktualizacji celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- miasto nie planuje tam realizacji celów publicznych ani zadań własnych,
- realizowany jest cel zgodny z zapisami umowy, decyzją lub zapisami planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub miasto.

Zastępca Naczelnika Wydziału poinformowała, że przesłanki muszą zostać spełnione łącznie: każda przesłanka przedmiotowa z wszystkimi przesłankami technicznymi. Dodała, że przepisy pozwalają na różnicowanie cen sprzedaży nieruchomości, w zależności od wykorzystywania jej do prowadzenia działalności gospodarczej lub jej nieprowadzenia. Wyjaśniła, że dla nieruchomości, na których nie jest prowadzona działalność gospodarcza, cena określona jest „na sztywno” w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jest ona równa iloczynowi 20-krotności opłaty za użytkowanie wieczyste i stawki procentowej wartości prawa własności ustalonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Uchwała może określać sposób ustalenia ceny dla nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej. W zdecydowanej większości może ona się mieścić w przedziale od 60% wartości nieruchomości (przy stawce opłaty rocznej 3%) do 100% wartości. Sposób ustalenia ceny – czyli oferta cenowa, w projekcie uchwały uwzględniła swoistą rekompensatę za utracone w przyszłości opłaty za użytkowanie wieczyste. Zakończyła informacją, że użytkownik wieczysty w dniu zawarcia umowy nie może posiadać zaległości, zwraca koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, tj. koszty sporządzenia operatu szacunkowego, dokumentów geodezyjnych, przygotowania aktu notarialnego i opłat sądowych.

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig zwrócił uwagę na sposób procedowania projektu. Pismo z projektem uchwały zostało przekazane dopiero na kilka dni przed posiedzeniem. Radni mieli za mało czasu, aby zapoznać się z projektem i dopytać swoich doradców o opinię w tym zakresie.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik przypomniał, że nie jest to projekt na jutrzejszą sesję, jest czas na dyskusję i zmiany w projekcie.

Radny Krzysztof Kleczka zapytał o skutki finansowe wprowadzenia takiej uchwały.

Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Aneta Borzucka wyjaśniła, że skutki finansowe będą nieodczuwalne. Projekt uchwały bardzo ogranicza możliwość sprzedaży nieruchomości. Dodała, że dotychczas, od momentu wejścia w życie ustawy, wpłynęło w trybie roszczenia 91 wniosków oraz na podstawie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami – 9 wniosków dotyczących działek Skarbu Państwa i 6 wniosków dotyczących działek miejskich. Nie ma zainteresowania.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik poinformował, że Wojewoda Śląski określił zasady zbycia dla nieruchomości Skarbu Państwa. Przygotowany projekt uchwały zawiera podobne zasady, aby nie różnicować mieszkańców.

Radny Łukasz Chmielewski zapytał, czy po zmianie planu zagospodarowania na mniej korzystny, miasto będzie płacić odszkodowania. Dodał, że właścicielom działek miasto wypłaca odszkodowania.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik poinformował, że zajmuje się tym Wydział Planowania Przestrzennego, wydaje się, że tak.

Radny Łukasz Chmielewski zwrócił uwagę, że to chyba nie dotyczy użytkownika wieczystego. Użytkownik wieczysty nie jest właścicielem. Stąd niepewność, czy jemu należy się odszkodowanie za zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego. Należy to wyjaśnić przed podjęciem uchwały.

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig zwrócił uwagę, że to nie dotyczy tego projektu uchwały.

Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Aneta Borzucka przypomniała, że projekt uchwały dotyczy nieruchomości, które nie nadają się do odrębnego użytkowania zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego. Podała przykład działki, która zgodnie z zapisami planu przeznaczona jest do zabudowy, jednak nie ma możliwości jej zabudowania. Dodała, że przy zbyciu zapisy planu mają znaczenie na etapie wyceny nieruchomości.

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig przekazał, że w dniu złożenia wniosku, sprawdzany jest plan i na jego podstawie dokonywana jest wycena nieruchomości. Późniejsza zmiana planu nie ma znaczenia.

Radny Aleksander Gwiazda przekazał, że wysokość opłaty powinna być zależna od czasu posiadania prawa użytkowania wieczystego. Uznał za niesprawiedliwe zrównanie opłaty za wykup po 10 latach i po 100 latach użytkowania. Po 100 latach wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste wysokość opłaty powinna być niższa.

Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Aneta Borzucka przekazała, że uchwała zawiera zasady generalne w zakresie ustalania ceny.

Radny Aleksander Gwiazda przekazał, że Rada Miasta powinna decydować o wysokości stawki. Zwrócił uwagę na zapis dotyczący spełnienia przesłanek łącznie. Stwierdził, że nie jest precyzyjny. Zaproponował zapisanie tego w odrębnym paragrafie i konsultację z radcą prawnym.

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig zapytał, czy projekt uchwały dotyczy tylko zadań gminy, a nie zadań województwa. Jeżeli miasto podpisze porozumienie z wojewodą, to trzeba to będzie wtedy jakoś rozwiązać.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik poinformował, że zapis „zadania własne gminy” jest szerszy, niż zapis o celach publicznych, czy zadaniach użyteczności publicznej. Dodał, że miasto ma dbać o środki na realizację zadań. Sprzedaż tych nieruchomości to utrata dochodów miasta.

Radny Aleksander Gwiazda powtórzył, że w przypadku wnoszenia opłaty za użytkowanie wieczyste przez 89 lat miasto traci znacznie mniej, niż po wnoszeniu opłaty za użytkowanie wieczyste przez 9 lat. Sprawiedliwiej jest, gdy jest to różnicowane.

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig dodał, że jest tak pod warunkiem, gdy planuje się wykup.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik przypomniał, że wniosków o wykup jest mało. Obiecał, że wniosek radnego zostanie przemyślany.

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig podziękował za przedstawienie informacji.

Ad 2) Druki sesyjne.

Komisja opiniowała następujące druki sesyjne:

- a) Projekt uchwały w sprawie udzielenia zgody na przyznanie bonifikaty od ustalonych Domowi Dziecka nr 1 w Gliwicach opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu (**druk nr 76/2024**).
- b) Projekt uchwały w sprawie udzielenia zgody na przyznanie bonifikaty od ustalonych Domowi Dziecka nr 3 w Gliwicach opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu (**druk nr 77/2024**).

Naczelnik Wydziału Michał Drabik przekazał, że po udzieleniu bonifikaty w wysokości 99 % od rocznych opłat z tytułu trwałego zarządu, koszty opłaty dla Domu Dziecka Nr 1 zostaną obniżone do 15,60 zł, dla Domu Dziecka Nr 3 do 34,26 zł. Dodał, że Prezydent Miasta w całości finansuje prowadzenie domów dziecka. Zgodnie z ustawą nie można zwolnić z opłat z tytułu trwałego zarządu. Stąd tak wysoka bonifikata.

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig zapytał, kto z członków Komisji jest za pozytywną opinią do projektu uchwały wg druku nr 76/2024.

Wynik głosowania: **7 radnych za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się**. Komisja **pozytywnie** zaopiniowała projekt uchwały.

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig zapytał, kto z członków Komisji jest za pozytywną opinią do projektu uchwały wg druku nr 77/2024.

Wynik głosowania: **7 radnych za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się**. Komisja **pozytywnie** zaopiniowała projekt uchwały.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik i Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Aneta Borzucka opuścili posiedzenie.

Ad 3) Sprawy bieżące.

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig przypomniał o obowiązku ochrony danych osobowych mieszkańców przed ujawnieniem ich osobom postronnym i poprosił o niepodawanie tych danych podczas omawiania spraw.

Komisja zapoznała się z następującymi dokumentami:

- a) Odpowiedź na pismo mieszkanki dotyczące wycinki drzew przy ul. Konarskiego 10 (w aktach sprawy **BR.0012.37.11.2024**) – Komisja przyjęła do wiadomości.
- b) Pismo Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście dot. utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gliwice (w aktach sprawy **BR.0012.37.14.2024**) – Komisja postanowiła wystąpić o kopię odpowiedzi.
- c) Prośba Zastępcy Prezydenta Miasta Łukasza Gorkczyńskiego o umożliwienie przedstawienia informacji na temat projektu uchwały w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność miasta Gliwice, na rzecz ich użytkowników wieczystych (w załączeniu) – Komisja zapoznała się. Projekt uchwały został omówiony w Ad 1).
- d) Propozycja mieszkańca dotycząca uruchomienia tramwaju w stylu retro w ciągu ul. Zwycięstwa (w aktach sprawy **BR.0012.37.13.2024**). Komisja postanowiła wystąpić do Prezydenta z prośbą o informacje dotyczące powrotu do realizacji koncepcji retro tramwaju oraz przekazać mieszkańcowi informację o wystąpieniu.

Komisja przyjęła bez uwag protokół posiedzenia Komisji z dnia 21 sierpnia 2024 r., stosunkiem głosów: 7 radnych za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

Przewodniczący Komisji Kajetan Gornig przypomniał, że:

- a) Sesja Rady Miasta w dniu 26 września 2024 r. odbędzie się w Urzędzie Miejskim, w sali 146.
- b) Kolejne posiedzenie Komisji odbędzie się **9 października 2024 r., godz. 15.30**. Jest to posiedzenie wyjazdowe do Przedsiębiorstwa Zagospodarowania Odpadami Sp. z o.o. Poprosił, aby ewentualne pytania przesyłać, jak najszybciej, do Biura Rady Miasta.

Na tym zakończono posiedzenie Komisji.

Protokołowała

(-) Natalia Czernik

Przewodniczący Komisji
Gospodarki Komunalnej

(-) Kajetan Gornig