

- PROJEKT -

Uchwała Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 2017 r.

w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle oraz uchwały w sprawie warunków udzielania i wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego i komunalnego budynku mieszkalnego stanowiącego w całości przedmiot najmu lub dzierżawy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.¹) oraz art. 37 ust. 4 i art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 i 2260), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

§1. W Uchwale Nr VI/46/11 z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r., poz. 664, ze zm.²) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 6a po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu :

„1a. Uprawnienia najemców lub dzierżawców określone w ust. 1 przysługują także osobom, które zajmują lokal na podstawie umowy najmu lub dzierżawy zawartej przed dniem 30 listopada 2016 r. bez wymaganego prawem sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, obejmującego tę nieruchomość.”;

2) w § 9a po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Uprawnienia najemców lub dzierżawców określone w ust. 2 przysługują także osobom, które zajmują lokal na podstawie umowy najmu lub dzierżawy zawartej przed dniem 30 listopada 2016 r. bez wymaganego prawem sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, obejmującego tę nieruchomość.”;

3) w § 10 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje ust. 2 w brzmieniu:

„2. Uprawnienia dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy określone w ust. 1 przysługują także osobom, które zajmują lokal na podstawie umowy najmu lub dzierżawy zawartej przed dniem 30 listopada 2016 r. bez wymaganego prawem sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, obejmującego

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r., poz. 1579 i 1948.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Opol. z 2014 r., poz. 638.

tę nieruchomość. W takim przypadku przez zakończenie poprzedniej dzierżawy lub poprzedniego najmu, o których mowa w ust. 1, rozumie się upływ czasu odpowiadający okresowi, na jaki była zawarta umowa najmu lub dzierżawy wskazana w zdaniu pierwszym lub upływ okresu wypowiedzenia umowy w razie gdy wypowiedzenie zostało dokonane.”

§2. W Uchwale Nr XIII/158/11 Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle z dnia 28 września 2011 r. w sprawie warunków udzielania i wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego i komunalnego budynku mieszkalnego stanowiącego w całości przedmiot najmu lub dzierżawy (Dz. Urzędowy Woj. Op. Nr 123, poz. 1455) po § 1 dodaje się § 1a w brzmieniu :

„§1a. Uprawnienia najemcy lub dzierżawcy wskazane w § 1 przysługują także osobom, zajmującym lokal lub budynek na podstawie umowy najmu lub dzierżawy zawartej przed dniem 30 listopada 2016 r. bez wymaganego prawem sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, obejmującego tę nieruchomość.”

§3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle oraz na stronie podmiotowej tego Urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej.

PREZYDENT MIASTA

projekt Nowosy
Sabina Nowosielska

RADCA PRAWNY

Mikołaj Miściński

KR-1648

B. SZWYB

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 i poz. 2260), należy sporządzać i podawać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę (jeśli umowa zawierana jest na czas nieoznaczony lub czas oznaczony dłuższy niż 3 miesiące). Oznacza to, że obowiązek sporządzania wykazu istnieje co do wszelkich innych umów najmu - w tym i dotyczących lokali użytkowych, bowiem ustawa nie czyni dla nich żadnego wyjątku. Po latach sporów w orzecznictwie i doktrynie uznano, że umowa najmu lub dzierżawy zawarta bez sporządzania takiego wykazu jest nieważna.

Zanim sprawa została przesądzona, zdarzało się zawieranie umów najmu bez sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości, których te umowy dotyczyły – a więc wedle obecnie bezspornych poglądów, te umowy są nieważne i to pomimo faktu, że zawierające je podmioty (Gmina i jej kontrahenci) działały w dobrej wierze.

Obowiązujące na terenie Gminy Kędzierzyn – Koźle zasady oddawania nieruchomości w najem i dzierżawę, ich zbywania oraz udzielania bonifikat, ustalone w uchwałach Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle nr VI/46/11 i nr XIII/158/11, przewidują liczne uprawnienia dla najemców i dzierżawców, w szczególności prawo zakupu nieruchomości z pierwszeństwem, zawarcia kolejnej umowy najmu lub dzierżawy bez przetargu oraz uzyskanie bonifikaty. Uprawnienia takie nie mogą jednak przysługiwać osobom zajmującym lokale na podstawie nieważnych umów – nie są one bowiem najemcami ani dzierżawcami, te bowiem pojęcia definiuje Kodeks cywilny i odnoszą się one wyłącznie do stron ważnych umów.

Ze społecznego punktu widzenia byłoby jednak niesprawiedliwe pozbawić ustalonych przywilejów osoby zajmujące nieruchomości (w tym lokale) na podstawie nieważnych umów, zwłaszcza iż osoby te nie miały wpływu na wykonanie lub niewykonanie obowiązku w zakresie wykazu nieruchomości, mogły nawet nie być świadome istnienia takiego obowiązku.

Aby chronić te osoby przed skutkami niekorzystnego rozstrzygnięcia doktrynalnego sporu opracowano niniejszy projekt – dodaje on stosowne postanowienia do odnośnych uchwał w celu zagwarantowania, że prawa przyznane najemcom i dzierżawcom będą przysługiwać także osobom, które zajmują nieruchomości na podstawie umów zawieranych bez sporządzenia i podania do wiadomości wykazu. Ma to dotyczyć wyłącznie umów zawartych do chwili obecnej.

W celu wprowadzenia takich postanowień należy dokonać zmian uchwały Nr VI/46/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle oraz uchwały Nr XIII/158/11 Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle z dnia 28 września 2011 r. w sprawie warunków udzielania i wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego i komunalnego budynku mieszkalnego stanowiącego w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

Aby nie zaburzać struktury uchwał, nowe przepisy umieszczono wśród postanowień końcowych

[Handwritten signature]

(w przypadku pierwszej z uchwał) albo w części wstępnej (druga z uchwał) – stosownie do przyjętego w danej uchwale układu treści. Aby nie zaburzać numeracji przepisów, proponuje się aby nowa treść stanowiła dodatkowe ustępy do już występujących w uchwale paragrafów, w bezpośrednim sąsiedztwie przepisów o uprawnieniach najemców i dzierżawców, aby ułatwić korzystanie z nowelizowanego tekstu prawnego.

W tym stanie rzeczy uprasza się Wysoką Radę o podjęcie uchwały w proponowanym brzmieniu.



RADCA PRAWNY

Nikołaj Miścicki
Mikołaj Miścicki

KR-1648

13. I 2014r.