RADA GMINY
Pilchowice

PROTOKÓŁ NR 6/24
ZE WSPÓLNEGO POSIEDZENIA KOMISJI STAŁYCH
Z DNIA 21.11.2024 r.

Porządek spotkania:

I. Otwarcie obrad i przedstawienie porządku obrad.

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Rady Gminy Pilchowice Krzysztof Waniczek o godzinie 15:00 witając zgromadzonych.

Przewodniczący Rady Gminy Krzysztof Waniczek odczytał listę obecności. Stwierdził, że w posiedzeniu komisji uczestniczy 13 z 15 radnych.
Radni nie wnieśli uwag do porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty przez aklamację.

1. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych oraz Przeciwdziałania Narkomanii na 2025 r. /Dok.1/**

Przewodnicząca Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych - Krystyna Losza przedstawiła Gminnego Programu Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych oraz Przeciwdziałania Narkomanii na 2023 r. stanowiący załącznik do niniejszego projektu uchwały.

Radni nie wnieśli pytań co do przedstawionego projektu uchwały.

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały.

Komisja Porządku Publicznego, Ochrony Środowiska, Rolnictwa, Zdrowia i Opieki Społecznej jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

2. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie Programu Współpracy Gminy Pilchowice z Organizacjami Pozarządowymi na rok 2025. /Dok.2/**

Kierownik Referatu Rozwoju Gminy i Współpracy z Organizacjami Pozarządowymi Elżbieta Wymysło przedstawiła Program Współpracy Gminy Pilchowice z Organizacjami Pozarządowymi na rok 2023 (cele współpracy, formy współpracy, wysokość środków planowanych na realizacje Programu, sposób tworzenia Programu oaz przebieg konsultacji) stanowiący załącznik do niniejszego projektu uchwały.

Radni nie wnieśli pytań co do przedstawionego projektu uchwały.

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały.

Komisja Porządku Publicznego, Ochrony Środowiska, Rolnictwa, Zdrowia i Opieki Społecznej jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

3. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i objęcia** wieloletnią umową dzierżawy części nieruchomości położonej w miejscowości Żernica, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 233/115 ark. mapy 6 obręb Żernica. /Dok.3/

Przewodniczący Rady Gminy Krzysztof Waniczek zwrócił się o omówienie projektów uchwał (dok. 3 – dok. 9) w jednym bloku.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – Maria Wymysło powiedziała, że zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, wszystko objęte umową najmu, dzierżawy a dotyczące mienia gminnego powinno być wynajmowane, wydzierżawiane w trybie przetargu. Ustawodawca dopuszcza możliwość bezprzetargowego zawarcia umowy, niemniej w indywidualnych przypadkach wymagana jest zgoda organu stanowiącego. Przedkładane projekty uchwał w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i objęcia wieloletnią umową dzierżawy nieruchomości dotyczą terenów przeznaczonych na cele ogródków przydomowych, a nie cele gospodarcze za wyjątkiem projektu uchwały

- **dok. 8**, gdzie grunt przeznaczony jest na prowadzenie działalności gospodarczej na przedmiotowym terenie, ale przez najemcę Gminy (wynajęty został lokal użytkowy wraz z fragmentem gruntu). Jeżeli chodzi o ogródki przydomowe obejmują następujące lokalizacje:

- **dok.3** dotyczy części część działki ewidencyjnej nr 233/115 ark. mapy 6 obręb Żernica. Grunt położony w miejscowości Żernica przy ul. Leśnej. Powierzchnia dzierżawionego terenu wynosi 300 m^2 . Stawka wynosi 50 zł netto za każde rozpoczęte 500 m^2 gruntu.

- **dok.4** dotyczy ogródka przydomowego na potrzeby posesji przy ul. Sosnowa w Nieborowicach część działki ewidencyjnej nr 1557/65 ark. mapy 2 obręb Nieborowice. Areał wynosi 370 m^2.

Radni nie wnieśli pytań co do przedstawionych projektów uchwał.

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały. /Dok.3/.

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

- **dok. 5** dotyczy dzierżawy części nieruchomości położonej w miejscowości Nieborowice, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 1003/25 ark. mapy 3 obręb Nieborowice. Powierzchnia wynosi 890 m^2.
- **dok. 6** dotyczy dzierżawy części nieruchomości położonej w miejscowości Pilchowice, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 548/108 ark. mapy 1 obręb Pilchowice – rejon ul. Makowej. Powierzchnia 680 m^2.
- **dok. 7** dotyczy dzierżawy części nieruchomości położonej w miejscowości Pilchowice, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 146/36 ark. mapy 9 obręb Pilchowice – ul. Spółdzielcza. Powierzchnia 445 m^2.
- **dok. 9** dotyczy ogródka przydomowego na potrzeby posesji zlokalizowanej w miejscowości Pilchowice, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 1047/123 ark. mapy 2 obręb Pilchowice. Powierzchnia 200 m^2.

4. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i objęcia wieloletnią umową dzierżawy części nieruchomości położonej w miejscowości Nieborowice, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 1557/65 ark. mapy 2 obręb Nieborowice. /Dok.4/**

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały. /Dok.4/.

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

5. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i objęcia wieloletnią umową dzierżawy części nieruchomości położonej w miejscowości Nieborowice, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 1003/25 ark. mapy 3 obręb Nieborowice. /Dok.5/**

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały. /Dok.5/.

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

6. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i objęcia wieloletnią umową dzierżawy części nieruchomości położonej w miejscowości Pilchowice, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 548/108 ark. mapy 1 obręb Pilchowice. /Dok.6/**

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały. /Dok.6/.

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

7. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i objęcia wieloletnią umową dzierżawy części nieruchomości położonej w miejscowości Pilchowice, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 146/36 ark. mapy 9 obręb Pilchowice. /Dok.7/**

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały. /Dok.7/.

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

8. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i objęcia wieloletnią umową dzierżawy części nieruchomości położonych w miejscowości Pilchowice, stanowiących części działek ewidencyjnych nr: 182/44, 183/44, 1083/43 ark. mapy 9 obręb Pilchowice. /Dok.8/**

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały. /Dok.8/.

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

9. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i objęcia wieloletnią umową dzierżawy część nieruchomości położonej w miejscowości Pilchowice, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 1047/123 ark. mapy 2 obręb Pilchowice. /Dok.9/**

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały. /Dok.9/.

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

10. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych**

w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. /Dok.10/

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – Maria Wymysło powiedziała, że na mocy przepisów ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1463) dalej: ustawa nowelizująca, dokonano istotnej zmiany przepisów o sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Nowelizacja ta, zgodnie z uzasadnieniem projektu ww. ustawy, stanowi kolejny etap reformy zmierzającej do wyeliminowania instytucji użytkowania wieczystego z obrotu prawnego.

Ww. nowelizacja wprowadziła nowe zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, a także zasady ustalania ceny, za jaką nieruchomość może być sprzedana.

Ponadto, do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce, dalej: ugn, wprowadzone zostały przepisy epizodyczne (Dział VIa), wprowadzające, ograniczone w czasie, odmienne zasady sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, a w szczególności wprowadziły możliwość wystąpienia, przez użytkownika wieczystego, z roszczeniem o nabycie gruntu. Szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych związanych z realizacją ww. roszczenia zostały uregulowane w odrębnej uchwale. (vide: Uchwała Nr LXVI/482/23 Rady Gminy Pilchowice z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie zobowiązania Wójta Gminy Pilchowice do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych).

Art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami został w znacznej mierze zmieniony. Mianowicie wprowadzono ograniczenie możliwości sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych. Ograniczenie to polega na tym, iż sprzedaż nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.
Na skutek nowelizacji, o której mowa wyżej, do art. 32 ugn wprowadzony został ust. 1b zawierający upoważnienie, które obliguje organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego do przyjęcia uchwały zawierającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Niniejszy projekt stanowi realizację powyższego upoważnienia. Ustawodawca wskazał również wartości jakie powinny przyświecać prawodawcy lokalnemu przy podejmowaniu uchwały. Mianowicie kierować się powinno w szczególności następującymi przesłankami:

- potrzebami społeczności lokalnej oraz interesem publicznym, w tym potrzebą zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe;
- ładem przestrzennym;
- racjonalnością ekonomiczną;
- stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- potencjałem inwestycyjnym nieruchomości gruntowej na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.
- Powyższe przesłanki nie stanowią katalogu zamkniętego, aczkolwiek to właśnie one zostały, w pierwszej kolejności, wzięte pod uwagę przy opracowywaniu kategorii nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

W przedłożonym projekcie uchwały wskazano, że ma ona zastosowanie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Pilchowice oddanych w użytkowanie wieczyste (niezależnie czy grunt jest zabudowany czy nie). Sprzedaż nieruchomości oddanej w użytkownika wieczystego musi być zainicjowana przez użytkownika wieczystego. Nadto będzie ona możliwa po spełnieniu warunków określonych w § 2, tj.:

1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych związanych z :
a) budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym;
b) zabudową na potrzeby realizacji usług publicznych;
c) zabudową i zagospodarowaniem na potrzeby realizacji usług sportu i rekreacji;
d) zagospodarowaniem na potrzeby realizacji terenów zieleni urządzonej,
2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisem prawa, na podstawie którego grunt został oddany w użytkowanie wieczyste;
3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Pilchowice z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu podatku od nieruchomości;
4) jeżeli w stosunku do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (wg stanu na dzień złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego) upłynęło co najmniej 25 lat od oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
5) użytkownik wieczysty do dnia zawarcia umowy sprzedaży zwróci wydatkowane lub konieczne do wydatkowania przez Gminę Pilchowice koszty przygotowania

nieruchomości do sprzedaży, w tym koszty sporządzenia operatu szacunkowego oraz pozyskania dokumentacji geodezyjnej;
6) użytkownik wieczysty pokryje koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz opłaty sądowej;
7) zapłata ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej nastąpi jednorazowo.

Dodatkowo w § 3 zastrzeżono, że do sprzedaży nie będą przeznaczane nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego, jeżeli toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

Przedstawiony projekt uchwały nie obejmuje postanowień dotyczących ustalania ceny sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, bowiem takich postanowień zawierać nie może, gdyż kwestia ceny, za jaką nieruchomość może zostać sprzedana, uregulowana jest w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mianowicie zgodnie z art. 69 ugn dla nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej cenę ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Cena ta ma charakter ustawowy i nie może być modyfikowana przez organy jednostki samorządu terytorialnego. Natomiast w przypadku nieruchomości wykorzystywanej
do prowadzenia działalności gospodarczej, cenę ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Ustawodawca wyznacza jedynie granice ustalania jej wysokości, a ostateczna cena ustalana będzie w drodze indywidualnych rokowań z użytkownikiem wieczystym. Pozwoli to w sposób zindywidualizowany dopasować cenę do konkretnej nieruchomości oraz sytuacji faktycznej i prawnej. Zaznaczyć należy, że w przypadku nabycia nieruchomości przez użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami (w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej) stosować należy przepisy o pomocy publicznej.

W związku z powyższym przyjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Radny Arkadiusz Hayduk zapytał o liczbę nieruchomości, które Gminna przekazała w użytkowanie wieczyste.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – Maria Wymysło odpowiedziała, że użytkowników wieczystych jest 26. Nieruchomości objętych prawem użytkowania wieczystego jest 8. Jeżeli chodzi o sprzedaż na rzecz użytkownika wieczystego, aby doszło do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego wszyscy użytkownicy wieczyści muszą być zgodni co do nabycia tego terenu.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – Maria Wymysło przedstawiła adresy nieruchomości objętych prawem użytkowania wieczystego.

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały.

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

11. **Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie zmiany uchwały budżetowej na 2024 rok. /Dok.11/**

Skarbnik Mateusz Tkocz powiedział, że w projekcie uchwały w sprawie zmiany uchwały budżetowej na 2024 rok dokonuje się zmian w celu dostosowania planu do rzeczywistego wykonania, a także zmian w zakresie dochodów i wydatków. Nie zmienia się wynik Gminy. Zarówno dochody i wydatki zmieniają się o kwotę 29.876,34 zł. Zmniejsza się wpływy ze sprzedaży nieruchomości o kwotę 284.910,00 zł. W zakresie wydatków zmniejszenia dotyczą zdań z zakresu Pomocy Społecznej. Zwiększa się plan wydatków w dziale *Oświata i wychowanie.* Dotyczy zwrotu kosztów za wychowanie przedszkolne dla innych gmin. W zestawieniu kwot dotacji planowanych do udzielenia z budżetu gminy w 2024 roku dokonuje się następujących zmian:

- zwiększa się o kwotę 38.625,00 zł plan dotacji celowej dla Miasta Gliwice,

-zwiększa się o kwotę 22.365,00 zł plan dotacji celowej dla Miasta Knurów.

W planie wydzielonych rachunków dochodów jednostek oświatowych i wydatków nimi finansowanych zwiększ asie plan dochodów i wydatków nimi finansowanych o kwotę 3.500,00 zł na podstawie informacji złożonej przez Zespół Szkolno-Przedszkolny w Stanicy.

Wobec braku pytań Przewodniczący Rady Gminy zwrócił się o zaopiniowanie projektu uchwały.

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

12. **Interpelacje i zapytania radnych.**

Radna Maria Bernacisko zgłosiła interpelację dotyczącą zabezpieczenia słupa elektrycznego na wysokości posesji ul. Dolna Wieś 2, gdyż zagraża bezpieczeństwu korzystających z jezdni i z chodnika.
Kolejno Radna Maria Bernacisko poinformowała, że na wysokości posesji ul. Dolna Wieś 2, znajdują się dwa drzewa pochylone w stronę ulicy. Drzewa znajdują się w pasie drogi powiatowej. Sprawa drzew została zgłoszona do Urzędu Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Krzysztof Waniczek odczytał pismo z Ministerstwa Zdrowia z Narodowego Programu Zdrowia.

13. Zamknięcie obrad.

Wspólne posiedzenie Komisji stałych zakończył Przewodniczący Rady Gminy Krzysztof Waniczek o godzinie 15:45.

Na tym protokół zakończono.

Sporządziła: Anna Wzorek

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PILCHOWICE
Krzysztof Waniczek