

UCHWAŁA NR LXXI/932/2023
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 28 grudnia 2023 r.

w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie art.32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) Rada uchwala co następuje:

§ 1. Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy na rzecz ich użytkowników wieczystych, odbywa się na zasadach oraz według wytycznych sprzedaży określonych w niniejszej uchwale.

§ 2. 1 Sprzedaż nieruchomości, o której mowa w § 1, może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych;
- 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, w tym celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

2. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 1 przeznaczenie do sprzedaży i sprzedaż może nastąpić jedynie za zgodą Rady.

§ 3. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży, o której mowa w § 1 ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 4. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ma zastosowanie przepis art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

UZASADNIENIE

Niniejszy projekt uchwały przygotowany został w związku z wejściem w życie w dniu 31 sierpnia 2023 r. nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustawą 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, poz. 1463).

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 nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) wprowadzone zostały przepisy epizodyczne (Dział VIa art.198g -198l) na podstawie, których określonej grupie użytkowników wieczystych przyznane zostało roszczenie, uprawniające ich do wystąpienia w terminie 12 miesięcy z żądaniem sprzedaży na ich rzecz nieruchomości gruntowych, oddanych im w użytkowanie wieczyste.

Ustawodawca w art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza ogólną zasadę a mianowicie wprowadza 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.

Ponadto na skutek nowelizacji, o której mowa wyżej do art. 32 ugn wprowadzony został ust. 1b zawierający upoważnienie, które obliguje organy stanowiące jednostki samorządu terytorialnego do podjęcia w drodze zarządzenia albo uchwały zasady przeznaczania nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, kierując się w szczególności następującymi przesłankami a mianowicie:

- 1) potrzebami społeczności lokalnej oraz interesem publicznym, w tym potrzebą zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) ładem przestrzennym;
- 3) racjonalnością ekonomiczną;
- 4) stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 5) okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 6) potencjałem inwestycyjnym nieruchomości gruntowej na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.

Gmina Miasto Leszno w projektowanej uchwale przedstawia zasady sprzedaży nieruchomości gruntowej oddanej na rzecz jego użytkownika wieczystego przy spełnieniu następujących warunków, między innymi nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych.

Kolejnym warunkiem jest zagospodarowanie nieruchomości gruntowej zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentami lub przepisami prawa na podstawie, którego grunt został oddany w użytkowanie wieczyste oraz zachowanie celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Użytkownik wieczysty ubiegający się o wykup użytkowania wieczystego nie może posiadać zaległości wobec Gminy Miasta Leszna opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Poza przypadkami uregulowanymi powyżej, w niniejszym projekcie przewidziano również możliwość przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości innych aniżeli przewidziane w § 2 ust.1 uchwały. Jednakże, aby było to możliwe, konieczne jest uzyskanie zgody Rady Miasta Leszna w drodze uchwały.

Kwestię ceny, za jaką nieruchomość ma zostać sprzedana jego użytkownikowi wieczystemu regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 69 ust. 1 ugn "cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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" co oznacza iż cena sprzedaży takiej nieruchomości nie może być inaczej ustalona przez organ Gminy.

Natomiast zgodnie ze znowelizowanym przepisem art. 62 ust 2 ugn "cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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 wyżej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży".

Projektowana uchwała stanowić będzie realizację upoważnienia zawartego w art.32 ust 1b ugn. Przyjmując zasady pozwalające ustalić, które nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasta Leszna, zostaną przeznaczone do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych.

W związku z powyższym podjęcie ww. uchwały uważa się za uzasadnione.

Opracował:

Wydział Gospodarki Nieruchomościami