

**UCHWAŁA NR/...../2023
RADY MIEJSKIEJ W JEDLICZU**

z dnia 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. 18 ust 2, pkt 15, art. 40 ust 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),

**Rada Miejska w Jedliczu
uchwala, co następuje:**

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

§ 2. 1. Sprzedaż, o której mowa w § 1 może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jedlicze na realizację celów publicznych;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy, decyzji, innych dokumentów bądź zgodnie z przepisami prawa, na podstawie których nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, a w szczególności w tym celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Jedlicze w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

2. W przypadku niespełnienia powyższych warunków, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3, sprzedaż może nastąpić jedynie za zgodą Rady Miejskiej w Jedliczu.

§ 3. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego 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 Burmistrzowi Gminy Jedlicze.

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

UZASADNIENIE

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

Niniejszy projekt uchwały przygotowany został w związku z wejściem w życie w dniu 31 sierpnia 2023 r. nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ustawą z dnia 26 maja 2023r. 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. poz. 1463).

Zmiany dotyczące wieczystego użytkowania wprowadziły obowiązek przygotowania i wprowadzenia w życie uchwały rady określającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z dodanym art. 32 ust. 1 b ugn „Wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo odpowiednia rada albo sejmik- w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają, odpowiednio w drodze zarządzenia albo uchwały, zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, kierując się w szczególności:

- 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.”

Zgodnie ze znowelizowanym przepisem art. 69 ust. 1 ugn „Cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego 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.” w związku z czym, cena sprzedaży takiej nieruchomości nie może być inaczej ustalona przez organ gminy. Natomiast zgodnie ze znowelizowanym przepisem art. 69 ust. 2 ugn „Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego 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.”

Przy sprzedaży nieruchomości gruntowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej na rzecz ich użytkowników wieczystych zastosowanie mają przepisy dotyczące pomocy publicznej.

Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli organowi wykonawczemu na przeznaczanie do sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego zgodnie z przyjętymi w niej zasadami oraz wytycznymi w sprawie ustalania ceny sprzedaży w przypadku złożenia wniosku o sprzedaż przez wieczystego użytkownika.

Poza wskazanymi w uchwale zasadami i szczegółowymi wytycznymi przy sprzedaży nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz wieczystych użytkowników. Proponowane w uchwale zasady i wytyczne nie są sprzeczne z ogólnymi przepisami w/w ustawy.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że w zakresie użytkowania wieczystego obowiązują również:

- ustawa z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cel mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności po wystąpieniu przesłanek w nich wymienionych w drodze decyzji administracyjnej albo zaświadczenia.

Natomiast przepisy epizodyczne ustawy wprowadzone w art. 198 g- 198 l dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej wieczystego użytkownika określają szczegółowo możliwość wystąpienia z żądaniem sprzedaży w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023r. tj. do 31 sierpnia 2024r. - w związku z czym w przypadku zaistnienia przesłanek do wystąpienia z takim roszczeniem organ wykonawczy gminy będzie stosował szczegółowe warunki sprzedaży wskazane przez ustawodawcę po upływie terminu 4 miesięcy (tj. po 31 grudnia 2023r.) od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023r. zgodnie z art. 198i ust. 2. Na dzień złożenia niniejszego projektu uchwały żaden wieczysty użytkownik nie wystąpił z roszczeniem do gminy Jedlicze w oparciu o przepis art. 198g ugn.



OPINIA DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ

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

1. Projekt opracował/a/:

Marek Woźniak

30.11.2023

2. Opinia Kierownika Referatu/Kierownika lub Dyrektora Jednostki Organizacyjnej

30.11.2023

[Signature]

3. Opinia prawna:

[Signature]

30.11.2023

[Signature]

4. Opinia Skarbnika Gminy:

5. Kieruję pod obrady Rady Miejskiej w Jedliczu:

BURMISTRZ

05.12.2023

Volanta Urbanik

6. Projekt złożony w BRM, data:

BUREAU RADY MIEJSKIEJ
W JEDLICZU

Wzięto dnia

05.12.2023

Ładź: podpis

[Signature]