

**UCHWAŁA NR III/16/24
RADY GMINY OPORÓW**

z dnia 26 czerwca 2024 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 609, 721) w zw. z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) Rada Gminy Oporów uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy Oporów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych

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

- 1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona na cele publiczne lub planowana jest rezerwa terenów na realizację celów publicznych lub celów użyteczności publicznej;
- 2) na nieruchomości gruntowej został zrealizowany cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste
- 3) na nieruchomości gruntowej użytkownik wieczysty wykonał obowiązek określony w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 4) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu podatku od nieruchomości wobec Gminy Oporów w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o sprzedaż.

§ 3. Do sprzedaży nie przeznacza się, będących przedmiotem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, których pozostały okres do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynosi 90 lat lub więcej na dzień złożenia wniosku.

§ 4. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem ust. 2.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oporów.

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

Przewodniczący Rady

Marcin Kraśkiewicz

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały przygotowany został w związku z wejściem w życie w dniu 31 sierpnia 2023r. 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 Gminy 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wojewoda – 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.

Gmina Oporów jest właścicielem jednej ewidencyjnej oddanej w użytkowanie wieczyste o powierzchni 12 arów. Grunt został oddany w użytkowanie wieczyste w roku 2009 na okres 99 lat, w związku z tym do wygaśnięcia użytkowania wieczystego pozostało jeszcze ok 84 lat.

Ustawodawca wprowadził ogólną zasadę braku możliwości sprzedaży nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Kierując się racjonalnością ekonomiczną (coroczne wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste) oraz długim okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego proponuje się przyjęcie zasady nie przeznaczania do sprzedaży nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym, których pozostały okres do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynosi 90 lat lub więcej na dzień złożenia wniosku o sprzedaż. Należności gminy w 2024r. z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynoszą ok. 406,50 zł.

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.” W związku z brzmieniem tego

przepisu rada może określić szczegółowe wytyczne dotyczące ustalania ceny sprzedaży nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej. W związku z tym, proponuje się cenę jako dwudziestopięciokrotność opłaty rocznej przy zapłacie jednorazowej oraz jako trzydziestokrotność opłaty przy zapłacie na raty lecz nie wyższą 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 będącej 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.