

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE

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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), 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 Miejska w Namysłowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Namysłów 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 jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Namysłów na potrzeby zapewnienia 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 zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Namysłów w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

§ 3. 1. Cenę nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego, ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego, ma zastosowanie przepis art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

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

Przewodniczący Rady

Jacek Ochędzan

Uzasadnienie

Na mocy oraz w związku z wejściem w życie dnia 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, dokonano zmian prowadzących do eliminacji prawa użytkowania wieczystego z porządku prawnego.

W/w nowelizacja umożliwia nabycie prawa własności użytkownikom wieczystym gruntów, które dotąd nie uległy uwłaszczeniu z mocy prawa lub na podstawie decyzji administracyjnej.

W art. 32 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzono ograniczenie czasowe na zakup nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste polegające na tym, że sprzedaż nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Ponadto w ust. 1b upoważniono organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego do podjęcia uchwały określającej zasady przeznaczania do sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe warunki sprzedaży.

Odrębnym trybem zbycia nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego jest wprowadzenie przepisów epizodycznych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (nowy dział VIa – art. 198g – 198l) dotyczących ograniczonego w czasie roszczenia o nabycie przez użytkowników wieczystych prawa własności gruntu.

Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie w/w nowelizacji tj. do 31 sierpnia 2024 r., może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz, jeżeli:

- nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r.
- nieruchomość jest zabudowana
- użytkownik wieczysty dokonał zobowiązania określone w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste
- nie toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego
- nieruchomość nie leży na terenie portów i przystani morskich, ani nie jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego.

Cenę nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu reguluje art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie dla nieruchomości niewykorzystywanej do 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. Natomiast w odniesieniu do 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. Ostateczna cena będzie ustalana w drodze rokowań z użytkownikiem wieczystym, co pozwoli dopasować cenę do konkretnej nieruchomości oraz sytuacji faktycznej i prawnej.

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

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Projektodawca: Burmistrz

KH