



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 13 grudnia 2024 r.

Poz. 5654

UCHWAŁA NR VII/48/2024 RADY MIEJSKIEJ W PRUCHNIKU

z dnia 22 listopada 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 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) w związku z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

Rada Miejska w Pruchniku uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Pruchnik 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 jako 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, jeżeli taki cel został ustalony w umowie, na podstawie której nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste,
- 3) na nieruchomości gruntowej użytkownik wieczysty wykonał obowiązek określony w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, jeżeli taki obowiązek został ustalony,
- 4) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu podatku od nieruchomości wobec Gminy Pruchnik w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o sprzedaż.

§ 3. Do sprzedaży nie przeznaczają 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 80 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 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145).

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pruchnika.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pruchniku

Dawid Mazur

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały przygotowany został w związku z wejściem w życie w dniu 31 sierpnia 2023 roku nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145). Zmiany dotyczące użytkowania wieczystego nałożyły 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. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145) „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) łaodem 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 Pruchnik jest właścicielem 9 nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 2,9799 ha. Należności gminy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za rok 2024 wynoszą 26 071,08 zł.

Ustawodawca określił 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 80 lat lub więcej na dzień złożenia wniosku o sprzedaż.

Zgodnie ze znowelizowanym art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145) „cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej 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”, w związku z czym cena takiej nieruchomości nie może być inaczej ustalona przez organ gminy. Natomiast zgodnie z art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145) „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 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 rocznej 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 przeznaczenie 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 użytkownika wieczystego.

Poza wskazanymi w uchwale zasadami i szczegółowymi wytycznymi przy sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145) dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych. 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 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,

- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności po wystąpieniu przesłanek w nich wymienionych w drodze decyzji administracyjnych albo zaświadczenia.