

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWSKICH GÓRACH**

z dnia 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 jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572), art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 i 1222), na wniosek Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry

**Rada Miejska w Tarnowskich Górach
uchwala:**

§ 1. 1. Ustalić zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Tarnowskie Góry oddanych w użytkowanie wieczyste.

2. Nie dopuszcza się do sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych w przypadkach:

- 1) przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne;
- 2) jeżeli nieruchomość jest niezbędna na realizację celów publicznych lub zadań własnych gminy;
- 3) jeżeli wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest niezgodna ze sposobem korzystania z nieruchomości;
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na cele działalności sportowej, kulturalnej, rekreacyjnej, turystycznej;
- 5) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych.

§ 2. Ustalić szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:

- 1) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz zadłużenia w podatkach i opłatach lokalnych wobec Gminy Tarnowskie Góry;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 25% wysokości ceny sprzedaży;
- 3) użytkownik wieczysty pokryje koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz opłaty sądowe;
- 4) wystąpienie z wnioskiem o sprzedaż, nie wstrzymuje postępowań w sprawie aktualizacji opłaty rocznej lub aktualizacji stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 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.

§ 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 Miasta Tarnowskie Góry.

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

UZASADNIENIE

Na mocy przepisów ustawy 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 r. poz. 1463) dalej: ustawa nowelizująca, dokonano istotnej zmiany przepisów sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Ustawa nowelizująca wprowadziła nowe zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych. W znacznej mierze został zmieniony dotychczasowy art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprowadzono ograniczenie możliwości sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, polegające na tym, że sprzedaż nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Ponadto, sprzedaż ta może nastąpić dopiero po podjęciu przez radę gminy uchwały określającej 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”.

Sposób ustalania ceny nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, uregulowany jest w przepisach art. 69 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 69 ust. 1 stanowi: „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”.

Art. 69 ust. 2 stanowi: „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”.

Art. 69 ust. 3 stanowi: „Jeżeli dotychczas nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, właściwy organ ustala cenę, o której mowa w ust. 1 i 2, przyjmując stawkę procentową określoną w art. 72 ust. 3 stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej”.

Zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomości, cena sprzedaży może zostać rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat, przy czym wierzytelność podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki.

Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli organowi wykonawczemu na przeznaczanie do sprzedaży nieruchomości, które są w użytkowaniu wieczystym zgodnie z przyjętymi w niej zasadami oraz wytycznymi w przypadku złożenia wniosku o sprzedaż przez użytkownika wieczystego.

Z uwagi na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.