

Projekt

z dnia 25 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA W MYSZKOWIE**

z dnia 2025 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 oraz art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2024r.,poz.1465) w związku z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 poz. 1145) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Dopuszcza się do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych:

- 1) nieruchomości, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste najpóźniej do dnia 31.12.1983r. i są zabudowane budynkiem lub budynkami, jeżeli cel umowy oddającej w użytkowanie wieczyste został zrealizowany i grunt jest użytkowany zgodnie z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a w odniesieniu do użytkowania wieczystego powstałego w inny sposób niż w drodze umowy lub gdy cel nie został określony w umowie - gdy sposób korzystania jest zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) nieruchomości o powierzchni nieprzekraczającej 200 m² wykorzystywane jako niestanowiący samodzielnej działki budowlanej grunt przyległy do nieruchomości zabudowanej oraz gdy nieruchomość zabudowana stanowi własność użytkownika wieczystego gruntu przyległego;

§ 3. Sprzedaż nieruchomości gruntowych o których mowa w § 2 pkt 1 i 2 może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika wieczystego jeżeli łącznie zostały spełnione następujące warunki:

- 1) w stosunku do nieruchomości nie zgłoszono zamiaru realizacji celu publicznego lub nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- 2) jeżeli obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej odpowiada aktualnemu sposobowi wykorzystania nieruchomości.

§ 4. Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych określonych w § 2 na rzecz ich użytkowników wieczystych:

- 1) użytkownik wieczysty w dniu zawarcia umowy nie posiada zaległości wobec Gminy Myszków z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu podatku od nieruchomości,
- 2) użytkownik wieczysty do dnia zawarcia umowy sprzedaży zwrócił wydatkowane lub konieczne do wydatkowania przez Gminę Myszków koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży w tym koszty sporządzenia operatu szacunkowego,
- 3) użytkownik wieczysty pokryje koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz niezbędnych opłat sądowych związanych z wpisami w księgach wieczystych,
- 4) zapłata ceny sprzedaży nieruchomości nastąpi jednorazowo nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży.

§ 5. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Myszkowa.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zezwala na sprzedaż nieruchomości, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Co do pozostałych nieruchomości, zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Rada Miasta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustali w drodze 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: potrzebami społeczności lokalnej oraz interesem publicznym, w tym potrzebą zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe; ładem przestrzennym; racjonalnością ekonomiczną; stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w tym, celu na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste; okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste; potencjałem inwestycyjnym nieruchomości gruntowej na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.

Kierując się powyższymi zasadami w przedkładanym projekcie do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych dopuszczono dwie grupy nieruchomości wyszczególnione w § 2 projektu Uchwały:

W pierwszej grupie znajdują się nieruchomości zabudowane budynkiem lub budynkami, które w użytkowaniu wieczystym pozostają najdłużej tj. ponad 40 lat (są to nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste do 31.12.1983r.), które zostały zabudowane zgodnie z celem określonym w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste.

W drugiej grupie znajdują się nieruchomości o niewielkiej powierzchni nie większej niż 200 m², które nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, przylegają do nieruchomości zabudowanej, która stanowi już własność użytkownika wieczystego gruntu przyległego.

Ustalenie ceny sprzedaży zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami stanowi kompetencje Burmistrza. Cena musi zostać ustalona zgodnie z art. 69. ustawy o gospodarce nieruchomościami: "1. 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. Przepisy art. 68 i art. 68a stosuje się odpowiednio. 2. 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"

Uchwała daje możliwość organowi wykonawczemu przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości znajdującej się w jednej z powyższych grup, w przypadku wystąpienia z wnioskiem przez użytkownika wieczystego takiej nieruchomości i spełnieniem pozostałych warunków określonych w uchwale - tj. sprzedaż będzie możliwa w stosunku do nieruchomości jeżeli nie zgłoszono zamiaru realizacji celu publicznego lub nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz jeżeli obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej jest aktualna. Ponadto warunkiem sprzedaży będzie pokrycie kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży, zapłata ceny jednorazowo oraz brak zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu podatku od nieruchomości.