

Projekt

z dnia 20 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PUŁAWY**

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, 572, 1463 i 1688) w zw. z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) Rada Miasta Puławy uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy Miasto Puławy 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;
- 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 Miasto Puławy w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o sprzedaż.

§ 3.

Do sprzedaży nie przeznacza się, będących przedmiotem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych:

- 1) wykorzystywanych na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);
- 2) których pozostały okres do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynosi 60 lat lub więcej na dzień złożenia wniosku o sprzedaż.

§ 4.

1. 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.

2. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty - jako trzydziestokrotność 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.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Puław.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Puławy

Bożena Krygier

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 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 ugn „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) 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 Miasto Puławy jest właścicielem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste o powierzchni 79,1548 ha, w tym w użytkowaniu wieczystym są:

- grunty zabudowane kompleksami garaży o pow. 4,1094 ha;
- grunty zabudowane i niezabudowane w tym, służące do prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby fizyczne i prawne o pow. 28,5885 ha;
- grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną o pow. 0,0064 ha;
- oraz grunty wykorzystywane na prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych o pow. 46,4505 ha.

Większość gruntów oddana została w użytkownie wieczyste w latach 70- tych, 80- tych i 90-tych XX wieku na okres 99 lat, w związku z tym do wygaśnięcia użytkowania wieczystego pozostało jeszcze od

50 –ciu do 70 –ciu 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 60 lat lub więcej na dzień złożenia wniosku o sprzedaż. Należności gminy w 2023r. z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynoszą ok. 550.000,00 zł. Wysokość opłaty rocznej tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Ostatnia aktualizacja opłat za większość nieruchomości znajdujących się w użytkowaniu wieczystym miała miejsce w 2021r. z ich obowiązywaniem od 2022r.

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 będących 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.

Natomiast przepisy epizodyczne ustawy wprowadzone w art. 198 g- 198 l dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej wieczystego użytkownika określają szczegółowo możliwość wystąpienia z żądaniem sprzedaży w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023r. tj. do 31 sierpnia 2024r. - w związku z czym w przypadku zaistnienia przesłanek do wystąpienia z takim roszczeniem organ wykonawczy gminy będzie stosował szczegółowe warunki sprzedaży wskazane przez ustawodawcę po upływie terminu 4 miesięcy (tj. po 31 grudnia 2023r.) od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023r. zgodnie z art. 198i ust. 2. Na dzień złożenia niniejszego projektu uchwały żaden wieczysty użytkownik nie wystąpił z roszczeniem do gminy Miasto Puławy w oparciu o przepis art. 198g ugn.