

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

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. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przeznacza się do sprzedaży nieruchomości gruntowe, stanowiące własność Gminy Olecko na rzecz ich użytkowników wieczystych według zasad oraz wytycznych określonych w uchwale.

§ 2. Sprzedaż nieruchomości gruntowej, o której mowa w § 1, może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego tej nieruchomości (jeżeli użytkowanie wieczyste dotyczy kilku podmiotów z wnioskiem występują wszystkie podmioty), jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana i nie jest przeznaczona w aktach planowania przestrzennego i decyzjach lokalizacji inwestycji celu publicznego na realizację celów publicznych;
- 2) nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją, względnie innym dokumentem lub przepisem prawa, na podstawie którego została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) przed właściwym organem lub sądem nie toczy się postępowanie dotyczące aktualizacji celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej wnioskiem o sprzedaż;
- 4) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Olecko w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem o sprzedaż z tytułu:
 - a) opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - b) podatku od nieruchomości.

§ 3. Nabywcy nieruchomości są zobowiązani ponosić koszty określenia wartości nieruchomości gruntowych zlecane przez Gminę Olecko w toku postępowania, koszty notarialne umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów w księgach wieczystych.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada

¹⁾ Zmiany niniejszej ustawy publikowane są w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

Uzasadnienie

W związku z wejściem w życie 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) dokonano nowelizacji m.in. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. zwanej w dalszej treści ugn), gdzie w art. 32 ust. 1b odpowiednie rady zobligowane zostały do podjęcia stosownych uchwał w zakresie ustalenia zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Celem ustawy było umożliwienie nabycia prawa własności użytkownikom wieczystym gruntów, które nie uległy dotąd uwłaszczeniu z mocy prawa lub na podstawie decyzji administracyjnej. W uzasadnieniu zmiany polegającej na dodaniu w ustawie o gospodarce nieruchomościami w art. 32 ustępu 1b wskazano, iż: „(...) Celem tej regulacji jest zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Przepis określa przykładowe kryteria, którymi właściwe organy będą mogły kierować się w swoich uchwałach lub zarządzeniach. W aktach tych, które będą miały charakter generalny, zostaną określone wytyczne dla organu wykonawczego m.in. co do zasad kwalifikowania nieruchomości do sprzedaży, a także wymiaru należności z tytułu nabycia przez użytkownika wieczystego własności gruntu oraz kształtowania innych warunków umowy, takich jak: rozłożenie ceny na raty, płatności w ratach dopłaty do wartości rynkowej nieruchomości. Organy stanowiące, określając przesłanki kwalifikowania nieruchomości do sprzedaży, mogą kierować się np. potrzebami społeczności lokalnej, szeroko pojętym interesem publicznym bądź potrzebą zabezpieczenia rezerwy terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe. Podkreślić jednak należy, że akty prawa miejscowego wydawane na podstawie omawianego upoważnienia ustawowego nie będą mogły modyfikować warunków określonych w regulacjach ustawowych, w tym w szczególności w art. 69, art. 69a, art. 70 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które mają charakter bezwzględnie obowiązujący w zakresie zasad i trybu sprzedaży gruntu na rzecz użytkownika wieczystego (...).”

Przepisy ugn regulują kwestię ceny, za jaką nieruchomość może zostać sprzedana. Mianowicie zgodnie z art. 69 ugn dla nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia 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. Cena ta ma charakter ustawowy i nie może być modyfikowana przez organy jednostki samorządu terytorialnego. Natomiast w przypadku 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, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Ustawodawca wyznacza jedynie granice ustalania jej wysokości. Przedstawiając powyższe wnosi się o podjęcie uchwały w zaproponowanej formie.