

PROJEKT

nr kor. SOD UM.699216.2024

UCHWAŁA NR RADY MIASTA GLIWICE

z dnia 2025 r.

w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Gliwice oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miasta Gliwice uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Gliwice oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych:

1. sprzedaż nieruchomości gruntowej (rozumianej jako działka geodezyjna) na rzecz użytkownika wieczystego może nastąpić w przypadku nieruchomości:

- a) której ponad 50% powierzchni jest zabudowane budynkami;
- b) niezabudowanej budynkami, nienadającej się do odrębnej zabudowy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a przylegającej do innej nieruchomości, z którą tworzy funkcjonalną całość, pozostającej w użytkowaniu wieczystym, i co do której użytkownik wieczysty także wnioskuje o sprzedaż, i zostały spełnione przesłanki do zbycia w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub będącej już własnością tego samego podmiotu;
- c) przeznaczonej wyłącznie do obsługi komunikacyjnej innej nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym, co do której użytkownik wieczysty także wnioskuje o sprzedaż, i zostały spełnione przesłanki do zbycia w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub będącej już własnością tego samego podmiotu;
- d) przeznaczonej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę wewnętrzną;
- e) dla której obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest aktualna;
- f) dla której dokonano aktualizacji opłaty rocznej nie wcześniej niż 5 lat od dnia złożenia wniosku o sprzedaż nieruchomości gruntowej przez użytkownika wieczystego i zaktualizowana opłata była wnoszona w pełnej wysokości przez okres 3 lat;
- g) wobec której przed właściwym organem lub sądem nie toczy się postępowanie dotyczące aktualizacji celu oddania jej w użytkowanie wieczyste lub aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej wnioskiem o sprzedaż;
- h) która nie została przeznaczona na potrzeby realizacji przez miasto Gliwice celów publicznych, zadań własnych gminy;
- i) która została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją, innym dokumentem lub przepisem prawa, na podstawie którego została oddana w użytkowanie wieczyste, i cel ten jest realizowany, a w przypadku gdy cel nie został określony, sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

j) co do której nie toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

2. Sprzedaż nieruchomości gruntowej, o której mowa w pkt 1, może nastąpić, jeżeli łącznie zostały spełnione warunki określone w pkt 1 w lit. a i e-j, w pkt 1 w lit. b i e-j, w pkt 1 w lit. c i e-j, w pkt 1 w lit. d i e-j.

§ 2. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w wysokości równej wartości prawa własności ustalonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, płatnej jednorazowo przed zawarciem aktu notarialnego.

§ 3. Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:

1. użytkownik wieczysty w dniu zawarcia umowy nie ma zaległości wobec Miasta Gliwice z jakiegokolwiek tytułu;

2. użytkownik wieczysty do dnia zawarcia umowy sprzedaży zwrócił wydatkowane lub konieczne do wydatkowania przez miasto koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w szczególności koszty sporządzenia operatu szacunkowego, dokumentów geodezyjnych;

3. użytkownik wieczysty pokryje koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz opłat sądowych, w tym koszty ustanowienia i wykreślenia hipoteki zabezpieczającej roszczenie o zapłatę ceny sprzedaży.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

Uzasadnienie

Ustawą 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), która weszła w życie 31 sierpnia 2023 r., dokonano istotnej zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Nowelizacja wprowadziła nowe zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, a także zasady ustalania ceny sprzedaży. Zgodnie z dodanym art. 32 ust. 1b „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”.

Zaproponowane zasady skutkują tym, że do zbycia na rzecz użytkowników wieczystych przeznaczone zostały nieruchomości o ograniczonym potencjale zagospodarowania po wygaśnięciu użytkowania wieczystego. Są to przede wszystkim nieruchomości w co najmniej 50% zabudowane budynkami. Natomiast nieruchomości niezabudowane tylko w ograniczonym zakresie, mianowicie nienadające się do samodzielnej zabudowy, a przylegające do innej nieruchomości, z którą tworzą funkcjonalną całość, przeznaczone do obsługi komunikacyjnej innej nieruchomości bądź przeznaczone w planie miejscowym pod drogi wewnętrzne.

Dodatkowo pod uwagę brany jest fakt wywiązywania się przez użytkownika wieczystego z realizacji celu użytkowania wieczystego oraz obowiązku zapłaty opłat rocznych.

Do zbycia nie będą przeznaczane nieruchomości, na których planowana jest realizacja celów publicznych, zadań własnych gminy.

Cena sprzedawanej nieruchomości ustalona jest jako płatność jednorazowa i odpowiada wartości nieruchomości. Możliwość ustalania ceny wynika z art. 69 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „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”.

Przy ustalaniu zasad wzięty pod uwagę został również fakt, że opłaty roczne stanowią dla gminy źródło stałego rocznego dochodu.

W zakresie zaproponowanych wytycznych ustalono, by użytkownik wieczysty nie miał zaległości wobec Miasta Gliwice oraz pokrył koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, koszty notarialne i wieczystoksięgowe.

Podobne zasady zostały ustalone przez Wojewodę Śląskiego przy zbywaniu prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych w stosunku do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu

Państwa, zatem proponowane zasady pozwolą na zbliżone traktowanie użytkowników wieczystych, których nieruchomości zlokalizowane są na terenie miasta Gliwice.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.