

475
UCHWAŁA NR LXXII/...../2023
RADY GMINY LIPIE

z dnia 21 grudnia 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. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.)

Rada Gminy Lipie uchwala:

§ 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy Gminy Lipie oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 2. 1. Sprzedaż, o której mowa w § 1, może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo – w razie jego braku – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na potrzeby realizacji celów publicznych określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie
- 3) gruntowej w wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisem prawa na podstawie, którego grunt oddany w wieczyste, w tym celu, na który gruntowa oddana w wieczyste;
- 4) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Lipie w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą:
 - a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - b) z tytułu podatku od nieruchomości, podatku rolnego lub podatku leśnego,
 - c) z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - d) z tytułu opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

§ 3. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży, ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem, że:

1. 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, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

2. 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 Wójtowi Gminy Lipie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Lipie

Zbigniew Bystrzykowski

Projekt opracowała: Anna Komendacka

Przewodniczący Rady Gminy
Lipie

Zbigniew Bystrzykowski

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 o sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Nowelizacja ta, zgodnie z uzasadnieniem projektu ww. uchwały, stanowi kolejny etap reformy zmierzającej do wyeliminowania instytucji użytkownika wieczystego z obrotu prawnego. Ww. nowelizacja wprowadziła nowe zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, a także zasady ustalania ceny, za jaką nieruchomość może być sprzedana. Art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami został w znacznej mierze zmieniony. Mianowicie wprowadzono ograniczenie możliwości sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych. Ograniczenie to polega na tym, iż sprzedaż nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Na skutek nowelizacji, o której mowa wyżej, do art. 32 ugn wprowadzony został ust. 1b zawierający upoważnienie, które obliuguje organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego do przyjęcia uchwały zawierającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Niniejszy projekt stanowi realizację powyższego upoważnienia. Ustawodawca wskazał również wartości jakie powinny przyświecać prawodawcy lokalnemu przy podejmowaniu uchwały. Mianowicie kierować się powinno w szczególności następującymi przesłankami: 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.

Powyższe przesłanki nie stanowią katalogu zamkniętego, aczkolwiek to właśnie one zostały, w pierwszej kolejności, wzięte pod uwagę przy opracowywaniu kategorii nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Kwestia ceny, za jaką nieruchomość może zostać sprzedana, uregulowana jest w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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, a ostateczna cena ustalana będzie w drodze indywidualnych rokowań z użytkownikiem wieczystym. Pozwoli to w sposób zindywidualizowany dopasować cenę do konkretnej nieruchomości oraz sytuacji faktycznej i prawnej. Zaznaczyć należy, że w przypadku nabycia nieruchomości przez użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami (w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej) stosować należy przepisy o pomocy publicznej.