

UCHWAŁA NR VI/35/2024
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

w sprawie zasad przeznaczenia 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 (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 609 ze zm.) oraz art 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) Rada Miejska Łądko-Zdrój uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Łądek-Zdrój oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

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

- 1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniem umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisami prawa, na podstawie którego grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość gruntowa została w użytkowanie wieczyste;
- 3) nieruchomość ma ustaloną, obowiązującą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, a obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest aktualna;
- 4) nieruchomość nie jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego;
- 5) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Łądek-Zdrój w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą.

§ 3. 1. W przypadku nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego, cenę ustala się zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego, cenę ustala się zgodnie z art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 4. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, mają zastosowanie przepisy o pomocy publicznej ustalonej w oparciu o art. 69a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Udzielenie pomocy publicznej wymaga również spełnienia warunków o udzielenie pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądko-Zdroju.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Łądka-Zdroju

Sebastian Łukasiewicz

Uzasadnienie

W związku z wejściem w życie w dniu 31 sierpnia 2023 r. nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej ugn.) mocą 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.2023, poz.1463), wprowadzono zmiany dotyczące sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie ze znowelizowanym art. 32 ugn ust.1 „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.”

Ustawodawca wprowadził zmianę w art 32. ust. 1 ugn dodając ogólną zasadę wykluczającą możliwość sprzedaży nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Wprowadzono także ogólne zasady ustalania ceny sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie ze znowelizowanym 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” oraz 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.”

Niniejsza uchwała będzie postawą do sprzedaży gruntów na rzecz użytkowników wieczystych z wyłączeniem użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, które z mocy prawa przekształciło się z dniem 1 stycznia 2019 roku w prawo własności, na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Nie przewiduje się udzielenia bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Uchwała spowoduje skutki finansowe dla budżetu gminy w postaci dochodów, które będą uzależnione od ilości złożonych wniosków oraz od wyceny nieruchomości w postaci operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Trudno jednak w chwili obecnej oszacować wysokość wpływów do budżetu gminy z uwagi na brak danych w zakresie ilości złożonych wniosków po uchwaleniu i wejściu w życie niniejszej uchwały.

Z uwagi na powyższe zasadne jest podjęcie uchwały w tym zakresie.

Burmistrz Łąka-Zdroju

Tomasz Nowicki