

Projekt

z dnia 10 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XI/.../24
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCIE**

z dnia 18 grudnia 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145 z późn. zm.), oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 1465 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przeznaczenie do sprzedaży, stanowiących własność Gminy Grójec nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste, na rzecz ich użytkowników wieczystych, odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według wytycznych określonych w niniejszej uchwale.

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

- 1) nieruchomość gruntowa lub jej część nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych, celów użyteczności publicznej i pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz zrealizowany został cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) użytkownik nie posiada zaległości wobec Gminy Grójec związanych z nieruchomością objętą sprzedażą;
- 4) nie toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste objętej sprzedażą;
- 5) upłynęły 3 lata od ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w przypadku nieruchomości gruntowych niewykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 3. Do sprzedaży nie przeznaczają się nieruchomości gruntowych będących przedmiotem użytkowania wieczystego:

- 1) wykorzystywanych na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 2) na rzecz jej użytkownika wieczystego przed upływem 30 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste na dzień złożenia wniosku o sprzedaż.

§ 4. 1. Cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, o której mowa w § 1 ustala się w sposób określony w art. 69 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, o której mowa w § 1 ustala się w następujący sposób:

- 1) w przypadku, gdy od ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie upłynęły 3 lata, cenę sprzedaży ustala się w wysokości równej wartości tej nieruchomości określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;

2) w przypadku, gdy od ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste upłynęły 3 lata cenę sprzedaży ustala się w wysokości nie niższej niż:

- a) dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży przy płatności jednorazowej;
- b) dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży przy płatności ratalnej nie dłuższej niż 10 lat.

§ 5. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zgodnie §4 ust.2 pkt.2 lit.a i b niniejszej uchwały, ma zastosowanie przepis art.69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

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

Uzasadnienie

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. z 2023r., poz. 1463), która weszła w życie 31 sierpnia 2023r. zmieniono przepisy prawa m.in. dotyczące sprzedaży gruntu na rzecz użytkowników wieczystych. Od 31 sierpnia 2023 r. do 30 sierpnia 2024 r. użytkownicy wieczystości mogli żądać sprzedaży gruntów będących w ich użytkowaniu na podstawie przepisów epizodycznych, które wprowadziła powyższa ustawa. W powyższym okresie wpłynął tylko jeden wniosek użytkowników wieczystych mających udziały w gruncie zabudowanym garażami.

Znowelizowane przepisy prawa przewidują możliwość sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych na podstawie art. 32 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak z zastrzeżeniem art.32 ust. 1b, który mówi, że odpowiednia rada w drodze uchwały określi 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 Grójec jest właścicielem nieruchomości gruntowych o łącznej pow. ponad 29 ha oddanych w użytkowanie wieczyste. 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, proponuje się przyjęcie zasady nie przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz jej użytkownika wieczystego przed upływem 30 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Znowelizowany art. 69 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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” określa cenę sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego nieprowadzącego działalności gospodarczej, bez możliwości określenia jej przez organ gminy. Natomiast nowelizacja art. 69 ust. 2 w brzmieniu „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 określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży” pozwala organowi gminy określić szczegółowe wytyczne dotyczące ustalania ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej. W związku z tym proponuje się w przypadku, gdy od ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie upłynęły 3 lata, cenę sprzedaży ustala się w wysokości równej wartości tej nieruchomości określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Natomiast w przypadku, gdy od ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste upłynęły 3 lata cenę sprzedaży 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 przy płatności jednorazowej i w wysokości nie niższej niż dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży przy płatności ratalnej nie dłuższej niż 10 lat. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych.

Przy sprzedaży nieruchomości gruntowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej na rzecz ich użytkowników wieczystych zastosowanie mają przepisy dotyczące pomocy publicznej.

Określone w uchwale zasady i warunki jakie musi spełnić użytkownik wieczysty aby ubiegać się o nabycie własności nieruchomości gruntowej będącej w jego użytkowaniu wieczystym, wypełniają kryteria jakimi powinna kierować się rada gminy przy ustalaniu zasad sprzedaży określonych w art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami.