

**UCHWAŁA NR LXVI/620/2023
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Na podstawie art. 32 ust. 1b i art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 244, ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko na rzecz ich użytkowników wieczystych odbywa się na zasadach oraz według wytycznych sprzedaży określonych w niniejszej uchwale.

§ 2. 1. Decyzję o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego podejmuje Burmistrz Miasta Kłodzka, kierując się zasadami określonymi w niniejszej uchwale, a także zasadami prawidłowej gospodarki, przeznaczeniem terenu oraz racjonalnością ekonomiczną.

2. 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 lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisem prawa, na podstawie których grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, a w szczególności został zrealizowany cel, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zgodna ze sposobem korzystania z nieruchomości;
- 4) przed właściwym organem nie toczy się postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obejmujące nieruchomość przeznaczoną do sprzedaży.
- 5) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Miejskiej Kłodzko w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o sprzedaż:
 - a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - b) z tytułu podatku od nieruchomości.

3. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 2 przeznaczenie do sprzedaży i sprzedaż może nastąpić jedynie za zgodą Rady Miejskiej w Kłodzku.

§ 3. 1. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu cenę ustala się w następujący sposób:

- 1) jako trzydziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży - w przypadku płatności jednorazowej,
- 2) w wysokości równiej wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień sprzedaży - w przypadku rozłożenia ceny nabycia na raty.

2. Nabywcy nieruchomości ponoszą koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w tym koszty wyceny, a także koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty wpisów w księgach wieczystych.

§ 4. Przy sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego nie stosuje się bonifikat.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Kłodzku

Elżbieta Żytyńska

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 244, ze zm. - zwanej w dalszej treści ustawą o gospodarce nieruchomościami), gdzie w art. 32 ust. 1b odpowiednie rady zobligowane zostały do podjęcia stosownych uchwał w zakresie ustalenia zasad przeznaczania 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.

Niniejsza uchwała, określa wytyczne dla organu wykonawczego (burmistrza) co do zasad kwalifikowania nieruchomości do sprzedaży, kierując się m.in. przesłankami określonymi w art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, a „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.*”

Wprowadzone zmiany, o których mowa powyżej nie dotyczą nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste:

1. zabudowanych na cele mieszkaniowe - podlegających przekształceniu z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 904, ze zm.);
2. nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych - objętych ustawą 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1314, ze zm.).

Rada Miejska w Kłodzku po przeanalizowaniu sytuacji gruntów Gminy Miejskiej Kłodzko oddanych w użytkowanie wieczyste uważa, że w interesie społecznym nie jest celowym udzielanie bonifikat, które prowadziłyby do uszczuplenia budżetu gminy, ze szczególnym uwzględnieniem utraty stałych dochodów rocznych z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie wieczyste gruntów gminnych.