

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Z dniem 31 sierpnia 2023 r. weszły w życie przepisy zmieniające ustawę o gospodarce nieruchomościami (tj. ustawa 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. poz. 1463).

Wprowadzone zmiany obejmują m.in. tryby sprzedaży prawa użytkowania na własność oraz zasady ustalania ceny nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Zgodnie z treścią przepisu art. 32 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z dodanym art. 32 ust. 1 b ugn „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.”

Wypełniając ustawowy obowiązek niniejszą uchwałą ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Określone w uchwale zasady i warunki jakie musi spełnić użytkownik wieczysty aby ubiegać się o nabycie posiadanego prawa użytkowania wieczystego na własność, wypełniają kryteria jakimi winna kierować się rada przy ustalaniu zasad sprzedaży, określonych w przywołanym przepisie art. 32 ust. 1b powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazać należy, że aktualnie Gmina Woźniki jest właścicielem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 4.5231 ha i na większości w/w gruntów prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione w latach 80-tych i 90-tych XX wieku na okres 99 lat, zatem wszyscy użytkownicy wieczysti spełniają warunek ustawowy minimalnego 10-letniego okresu trwania użytkowania wieczystego.

Poza wskazanymi w uchwale zasadami i szczegółowymi wytycznymi przy sprzedaży nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21

sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz wieczystych użytkowników.

Proponowane w uchwale zasady i wytyczne nie są sprzeczne z ogólnymi przepisami w/w ustawy w związku z tym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.