

Projekt

z dnia 16 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych

Na podstawie art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.), **Rada Miasta i Gminy Margonin uchwala, co następuje:**

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

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

- 1) nieruchomość jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin albo, w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych;
- 2) nieruchomość 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, którego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Margonin w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą:
 - a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - b) z tytułu podatku od nieruchomości
 - c) z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - d) z tytułu opłaty za wodę i nieczystości ciekłe.

2. Warunek zabudowy i zagospodarowania nieruchomości określony w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 nie jest wymagany w stosunku do nieruchomości lub części nieruchomości, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste na cel, który mógł być zrealizowany tylko łącznie na tej nieruchomości i innej nieruchomości będącej w posiadaniu użytkownika wieczystego, któremu nieruchomość ma być sprzedana.

§ 3. 1. Cenę nieruchomości gruntowej, niewykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej, 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.

2. Cena ustalona w sposób określony w ust. 1 może być rozłożona na raty, na okres nie dłuższy niż 3 lata

§ 4. 1. Cenę nieruchomości gruntowej, wykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej, ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, na okres nie dłuższy niż 3 lata.

§ 5. W przypadku sprzedaży ratalnej, pierwsza rata winna zostać wniesiona najpóźniej do dnia zawarcia umowy sprzedaży w wysokości 20% ceny sprzedaży nieruchomości.

§ 6. 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.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z brzmieniem art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, ustala w drodze uchwały zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste wraz ze szczegółowymi wytycznymi ich sprzedaży.

Użytkownicy wieczystości, co do zasady mogą ubiegać się o nabycie nieruchomości bez ograniczenia w czasie, uzależniając swoją decyzję od aktualnych możliwości finansowych czy zamiarów inwestycyjnych, a właściwy organ, co do zasady ma możliwość oceny celowości wyzbycia się własności nieruchomości z punktu widzenia interesów danej jednostki. Wyjątkiem od tej zasady objęta jest tylko określona grupa użytkowników wieczystych, którym oddano nieruchomości w wieczyste użytkowanie przed 1 stycznia 1998 r.

Niniejszy akt wprowadza ograniczenia w możliwości nabywania na własność nieruchomości przez ich użytkowników wieczystych, w związku z przeznaczeniem tych nieruchomości w planach miejscowych czy studium na cele publiczne. Kolejną wymaganą przesłanką jest realizacja celu na jaki została oddana nieruchomość w wieczyste użytkowanie oraz brak zaległości wobec Gminy z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie, z tytułu podatku od nieruchomości, z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi czy z tytułu opłat za wodę i odprowadzanie ścieków.

Warunek zabudowy i zagospodarowania nie dotyczyłby nieruchomości lub ich części, na których cel oddania w wieczyste użytkowanie może być zrealizowany łącznie na tej nieruchomości i innej nieruchomości, która jest w posiadaniu użytkownika wieczystego, a któremu nieruchomość ma być sprzedana.

Zasady ustalenia ceny za nabycie na własność nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu zostały zróżnicowane w zależności od sposobu wykorzystywania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, i tak 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. Natomiast dla nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej o wysokości ceny decyduje sposób zapłaty, i tak przy płatności jednorazowej 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. Inaczej jest w przypadku płatności ratalnej, gdzie cenę ustala się jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Dla powyższych nieruchomości wprowadzono jednolite zasady spłaty ratalnej dotyczące okresu spłaty wynoszącego maksymalnie do 3 lat oraz wysokości pierwszej raty płatnej przed umową sprzedaży która wynosi 20% ustalonej ceny.

Mając na względzie, że celem niniejszej regulacji jest zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.