

UCHWAŁA NR IV/20/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE

z dnia 13 sierpnia 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. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. 1. Sprzedaż, o której mowa w § 1 może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 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 Gminy i Miasta Żychlin na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy, decyzji, innych dokumentów bądź zgodnie z przepisami prawa, na podstawie których nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, a w szczególności w tym celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Żychlin w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

2. W przypadku niespełnienia powyższych warunków, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3, sprzedaż może nastąpić jedynie za zgodą Rady Miejskiej w Żychlinie.

§ 3. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 4. 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.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żychlin.

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

Przewodnicząca Rady



Agnieszka Sidwa

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR IV/20/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE

z dnia 13 sierpnia 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**

Z dniem 31 sierpnia 2023 r. weszły w życie przepisy zmieniające ustawę o gospodarce nieruchomościami. 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.

Przepis art. 32 ust. 1b stanowi, że rada gminy, w drodze uchwały ustala 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 potrzebami społeczności lokalnej oraz interesem publicznym, w tym potrzebą zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe, ładem przestrzennym, racjonalnością ekonomiczną, stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz 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.

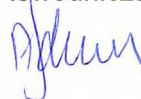
Określone w uchwale zasady i warunki jakie musi spełnić użytkownik wieczysty aby ubiegać się o nabycie posiadanego prawa użytkowania wieczystego na własność, wypełniają kryteria jakimi winna kierować się rada gminy przy ustalaniu zasad sprzedaży, określonych w przywołanym przepisie art. 32 ust. 1b powołanej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

Sprzedaż nieruchomości z użytkowania wieczystego na własność nie pozostaje również w sprzeczności z racjonalnością ekonomiczną. Po sprzedaży nieruchomości ustaje wprawdzie obowiązek uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, niemniej jednak z uwagi na fakt, że nabycie na własność nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym następuje odpłatnie, Nabywca zobowiązany jest do zapłaty ceny wykupu.

Stosownie do powołanego art. 18 ust. 2 pkt 15 do wyłącznej właściwości rady gminy stanowienie w sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

W tym stanie faktycznym i prawnym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Przewodnicząca Rady



Agnieszka Sidwa