



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 9 grudnia 2024 r.

Poz. 5490

UCHWAŁA NR XII/67/2024 RADY GMINY DYDNIA

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Dydnia oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) w związku z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), Rada Gminy Dydnia

uchwała, co następuje:

§ 1. Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Dydnia na rzecz ich użytkowników wieczystych, odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 2. 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 gruntowej w użytkowanie wieczyste.

§ 3. Sprzedaż, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika wieczystego, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Dydnia, albo w razie jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dydnia lub w planie ogólnym gminy – na potrzeby zapewnienia rezerw terenów pod realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) do sprzedaży, o której mowa w § 1 można przeznaczyć nieruchomości gruntowe z ustaloną opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego, dla których obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w oparciu o rzeczywiste wykorzystanie nieruchomości;
- 3) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym zrealizowany cel, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 4) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości w zobowiązaniach finansowych wobec Gminy Dydnia z tytułu:
 - a) opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - b) podatku od nieruchomości,

c) opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 4. 1. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w wysokości równej wartości nieruchomości określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 5. Cena sprzedaży nieruchomości gruntowej na rzecz użytkowników wieczystych może zostać zapłacona w całości lub rozłożona na raty zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

§ 6. Użytkownik wieczysty pokrywa wszelkie koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem prawa własności nieruchomości, w szczególności: koszty sporządzenia operatu szacunkowego, aktu notarialnego, opłaty sądowe.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dydnia.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Tomasz Żaczek

Uzasadnienie

Art. 32 (sprzedaż gruntu użytkownikowi wieczystemu) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nakłada m. in. na jednostki samorządu terytorialnego ustalenie niżej wymienionych zasad i wytycznych przy sprzedaży gruntów ich użytkownikom wieczystym.

Art. 32

ust. 1b.

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) łaodem 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.

ust. 2

Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.

Upoważnienie z art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami powinno być rozumiane jako umożliwiające jednostce samorządu terytorialnego korzystanie z prawa do bycia równoprawnym uczestnikiem obrotu prawnego tak co do decyzji o sprzedaży nieruchomości jak i co do ceny oraz warunków jej zbycia, z tym że uprawnienie to powinna ona wykonywać w granicach określonych prawem.

Kierując się zasadą prawidłowej gospodarki w § 4 uchwały wskazano, aby cena sprzedaży nieruchomości była ustalana w wysokości równej jej wartości na dzień zawarcia umowy sprzedaży celem ochrony interesów majątkowych gminy. Dotyczy to nieruchomości służących prowadzeniu działalności gospodarczej, czyli przynoszących dochód. Podobnie prowadzona jest sprzedaż nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników w trybie przepisów epizodycznych wprowadzonych ustawą o gospodarce nieruchomościami, gdzie cena również ustalana jest w wysokości równej wartości gruntu. Ponadto wskazać należy, że sprzedaż spowoduje utratę stałego dochodu jakim jest opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Tomasz Żaczek