

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

z dnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia zasad przeznaczenia 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój
u c h w a ł a

§ 1. Przyjąć zasady przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych Gminy Jastrzębie-Zdrój oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych :

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

- a) w odniesieniu do użytkowania wieczystego powstałego w drodze umowy, w przypadku gdy cel umowy został zrealizowany i grunt jest użytkowany zgodnie z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste,
- b) nieruchomość jest położona na terenach, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- c) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe,
- d) nieruchomość nie jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073),
- e) cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu ustala się w wysokości wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży,
- f) jeśli dochody uzyskane z opłat rocznych, wnoszone do końca okresu użytkowania wieczystego będą mniejsze lub równe cenie nabycia prawa własności, ustalonej zgodnie z art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na podstawie operatu aktualizującego stawkę roczną użytkowania wieczystego nie starszego niż 5 lat od dnia złożenia wniosku.

§ 2. Przyjąć szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:

- a) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Jastrzębie-Zdrój w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą,
- b) dla nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży ustalona jest stawka procentowa opłaty rocznej, zgodna z celem wynikającym ze sposobu korzystania z nieruchomości,
- c) cena sprzedaży nieruchomości gruntowej zostanie uiszczona przez użytkownika wieczystego jednorazowo, przed umową sprzedaży.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

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

Przygotował

.....

Sprawdził pod względem formalno-prawnym

.....

Zatwierdził

.....

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały jest, zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) określenie zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych.

W art. 32 pkt 1b ustawodawca określił, że Rada Miasta ustali [...] *zasady przeznaczenia 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.*

W tym stanie rzeczy warunki sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych muszą zostać określone zgodnie z przepisami wyżej powołanej ustawy, a w szczególności racjonalności ekonomicznej. Biorąc pod uwagę fakt, że roczny dochód gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wynosi 939 875,21 zł opłata za sprzedaż prawa własności nie powinna być niższa niż suma opłat jaką użytkownik wieczysty by wносił do końca trwania użytkowania wieczystego. Pozostałe wymogi ustawowe, w tym ład przestrzenny, potencjał inwestycyjny na cele publiczne oraz stan realizacji postanowień umowy zostały ujęte w projekcie uchwały tak, aby spełniała założenia ustawodawcy.

Reasumując, Prezydent Miasta przedkłada Radzie Miasta niniejszą uchwałę celem wyrażenia zgody na określenie szczegółowych warunków sprzedaży prawa własności nieruchomości Gminnych na rzecz użytkowników wieczystych.