

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWIE

z dnia 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 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721), oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1145) Rada Miejska w Tarnowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Tarnowa 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 pisemny wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- a) nieruchomość jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa albo, w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa lub w innym dokumencie przewidzianym prawem na potrzeby zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych;
- b) ponad 20% powierzchni jest zabudowana budynkami;
- c) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisem prawa na podstawie, którego grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, w tym zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;
- d) użytkownik wieczysty, na dzień sprzedaży nie posiada zaległości wobec Gminy Miasta Tarnowa w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości;
- e) nieruchomość gruntowa 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.

2. Do sprzedaży może zostać przeznaczona również niezabudowana nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz jej użytkownika wieczystego, jeżeli może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, której użytkownikiem wieczystym lub właścicielem jest ta sama osoba.

3. Sprzedaż, o której mowa w ust. 2 może nastąpić pod warunkiem, gdy nieruchomość, która ma stanowić uzupełnienie nie może być zagospodarowana odrębnie. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 3. Cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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.

§ 4. 1. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się jako trzydziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

2. Przy sprzedaży nieruchomości, o której mowa w ust. 1 w trybie niniejszej uchwały mają zastosowanie przepisy o pomocy publicznej.

§ 5. Cena sprzedaży nieruchomości gruntowej podlega zapłacie w całości, najpóźniej na 1 dzień przed dniem zawarcia umowy notarialnej.

§ 6. Użytkownik wieczysty na 1 dzień przed zawarciem umowy notarialnej zwróci wydatkowane przez Gminę Miasta Tarnowa koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w szczególności koszty sporządzenia operatu szacunkowego. Na poczet kosztów, o których mowa w niniejszym przepisie Gmina Miasta Tarnowa może pobrać zaliczkę od użytkownika wieczystego.

§ 7. Opłaty notarialne i sądowe oraz inne opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego oraz przeprowadzeniem postępowania wieczystoksięgowego w całości ponosi nabywca nieruchomości.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnowa.

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

UZASADNIENIE

Na mocy przepisów ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn), ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1463) dalej: ustawa nowelizująca, dokonano istotnej zmiany przepisów o sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Ww. nowelizacja wprowadziła nowe zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, a także zasady ustalania ceny, za jaką nieruchomość może być sprzedana. Ponadto, do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), dalej: ugn, wprowadzone zostały przepisy epizodyczne (Dział VIa), wprowadzające, ograniczone w czasie, odmienne zasady sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, a w szczególności wprowadziły możliwość wystąpienia, przez użytkownika wieczystego, z roszczeniem o nabycie gruntu. Żądanie sprzedaży, o którym mowa wyżej, nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 katalog pojęć ustawowych pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796);
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 uchylony pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Przepis art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którego dotyczy niniejsza uchwała w znacznej mierze różni się od pierwotnego. Wprowadzono ograniczenie możliwości sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych tj. sprzedaż nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Na skutek nowelizacji, o której mowa wyżej, do art. 32 ugn wprowadzony został ust. 1b zawierający upoważnienie, które obliguje organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego do przyjęcia uchwały zawierającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Niniejszy projekt stanowi realizację powyższego upoważnienia. Ustawodawca wskazał również wartości jakie powinny przyświecać prawodawcy lokalnemu przy podejmowaniu uchwały, który powinien kierować się w szczególności następującymi przesłankami:

- 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.

Powyższe przesłanki nie stanowią katalogu zamkniętego, aczkolwiek to właśnie one zostały, w pierwszej kolejności, wzięte pod uwagę przy opracowywaniu kategorii nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

W § 1 niniejszego projektu wskazane zostały kategorie nieruchomości gruntowych Gminy Miasta Tarnowa przeznaczone do sprzedaży. Postanowiono o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości:

- 1) zabudowanych,
 - a. jeżeli nie są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa albo, w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa lub innym aktem przewidzianym prawem na potrzeby zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych;

b. gdzie ponad 20% powierzchni jest zabudowana budynkami.

2) niezabudowanych, jeżeli może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomościami przyległej, stanowiącej własność osoby, która zamierza tę nieruchomość nabyć oraz nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości zabudowanych, zagwarantować ma to, że sprzedawane nieruchomości będą zgodne z obowiązującą w Gminie Miasto Tarnów koncepcją ładu przestrzennego. Ponadto, sprzedaż takich nieruchomości uzasadniona jest faktem, iż nawet po wygaśnięciu umowy użytkownika wieczystego gmina zobligowana byłaby do zwrotu na rzecz użytkownika wieczystego kwoty nakładów poniesionych na dokonanie zabudowy. Zatem biorąc pod uwagę racjonalność ekonomiczną, w znaczącej większości przypadków rozwiązaniem korzystniejszym jest właśnie zbycie takiej nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego.

Kolejnym rodzajem nieruchomości ujętych w § 1 projektowanej uchwały są nieruchomości niezabudowane, niesamodzielne, przylegające do innej nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym lub będącej własnością tego samego podmiotu. Nieruchomościami takimi w większości są działki, o niewielkiej powierzchni powstałe na skutek podziałów nieruchomości. W związku z faktem, iż nieruchomości takie nie mogły ulec przekształceniu, sprzedaż pozostaje jedynym sposobem uwłaszczenia się przez ich użytkowników wieczystych. Ponadto, wpływy z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego są na tyle niewielkie, że dopiero po upływie kilku lat pokrywają chociażby koszty sporządzenia operatów szacunkowych przy procedurze aktualizowania tych opłat. Warunkiem przeznaczenia takich nieruchomości do zbycia jest ich położenie. Mają one przylegać do innej nieruchomości, pozostającej w użytkowaniu wieczystym, lub będącej własnością tego samego podmiotu.

Kwestia ceny, za jaką nieruchomość może zostać sprzedana, uregulowana jest w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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) cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości jako trzydziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Cena ta ma charakter ustawowy i nie może być modyfikowana przez organy jednostki samorządu terytorialnego.

Uchwała przewiduje ponoszenie przez użytkownika kosztów tj:

- a) ceny nieruchomości;
- b) wydatkowanych lub koniecznych do wydatkowania przez Gminę kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży w tym kosztów operatu szacunkowego;
- c) kosztów aktu notarialnego i opłaty sądowej.

Użytkownik wieczysty ubiegający się o wykup użytkowania wieczystego nie może posiadać zaległości wobec Gminy Miasta Tarnowa z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu podatku od nieruchomości. Przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży będzie każdorazowo poprzedzone analizą ekonomiczną takiego rozwiązania. W szczególności dokonywana będzie analiza wysokości wnoszonych opłat rocznych i możliwych do uzyskania przez Gminę Miasta Tarnów dochodów z tytułu ustanowionego prawa użytkowania wieczystego, a także wpływów do budżetu Gminy możliwych do uzyskania przez kolejne lata trwania prawa użytkowania wieczystego, przy czym do obliczenia wysokości opłaty rocznej przyjmuje się wartość rynkową określoną w operacie szacunkowym wykonanym na potrzeby postępowania w sprawie sprzedaży prawa własności nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych. Prezydent ma możliwość dokonania sprzedaży, nie jest to jego obowiązkiem, więc jeżeli w indywidualnych przypadkach, gdy taka sprzedaż nie byłaby uzasadniona ze względów ekonomicznych, czy wynikających z uzasadnionego interesu Miasta, Prezydent ma prawo odmówić sprzedaży.

Podsumowując, projektowana uchwała stanowić będzie realizację upoważnienia zawartego w art. 32 ust. 1b ugn. Przyjmuje ona klarowane zasady pozwalające ustalić, które nieruchomości, stanowiące własność Gminy Miasto Tarnowa, zostaną przeznaczone do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	
Data dokumentu	0001-01-01
Organ wydający	Rada Miejska w Tarnowie
Przedmiot regulacji	w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.
Identyfikator dokumentu	875BA371-8E94-440F-AE72-E4836F5050E6

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-600237371
Numer seryjny	38488D0F0A92293DEAC62CAC0B4A6888
Osoba podpisująca	Marek Idzkiewicz
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	21.08.2024 13:47:25
Zakres podpisu	Kontrasygnata - z wyłączeniem daty i numeru
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-758106495
Numer seryjny	028F8A1F2B1A9439AD3A1E7AE88B1D78
Osoba podpisująca	Piotr Zdzisław Wojnarski
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	21.08.2024 13:48:01
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-841886104
Numer seryjny	73C49F7E9CCE101574831FF4402115F2
Osoba podpisująca	Halina Małgorzata Tokarz-Jarosz
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	21.08.2024 15:18:25
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-353018693
Numer seryjny	5BC478F72B5BA095950DB1FBCE4EC201
Osoba podpisująca	Maciej Włodek
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	21.08.2024 15:57:57
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-1750563124
Numer seryjny	7FBF00AB1360171348C660D311779A21
Osoba podpisująca	Jakub Kwaśny
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	22.08.2024 15:05:36
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL

