

Projekt

z dnia 14 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE**

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 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz.: 609) oraz na podstawie art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz.: 344 ze zm.) Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Augustów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 2. 1. Sprzedaż, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały następuje na pisemny wniosek użytkownika wieczystego, z zastrzeżeniem, iż sprzedaż jest wyłączona w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomość gruntowa jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Augustów na realizację celów publicznych;
- 2) nieruchomość jest niezbędna do realizacji:
 - a) inwestycji publicznych,
 - b) celów użyteczności publicznej,
 - c) zadań własnych gminy.
- 3) nieruchomość gruntowa nie została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 4) nieruchomość gruntowa jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073).

2. Nieruchomość, z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 niniejszej uchwały, może być sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu tylko wówczas gdy:

- 1) użytkownik wieczysty na dzień złożenia pisemnego wniosku o sprzedaż nie posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wobec Gminy Miasto Augustów w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą;
- 2) użytkownik wieczysty na dzień złożenia pisemnego wniosku o sprzedaż nie posiada zadłużenia w podatkach i opłatach lokalnych wobec Gminy Miasto Augustów;
- 3) użytkownik wieczysty na dzień złożenia pisemnego wniosku o sprzedaż jest ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości podlegającej sprzedaży;
- 4) z wnioskiem o jej sprzedaż wystąpią wszystkie podmioty, jeśli nieruchomość jest w użytkowaniu wieczystym kilku różnych podmiotów i spełniają one wszystkie warunki określone w § 2 niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Augustowie

Dariusz Ostapowicz

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, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1463) dokonano istotnej zmiany przepisów o sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Nowelizacja ta stanowi kolejny etap reformy zmierzającej do wyeliminowania instytucji użytkownika wieczystego z obrotu prawnego.

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. Mianowicie kierować się powinno 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.

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