

**UCHWAŁA NR LXXVII/542/23  
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 30 listopada 2023 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 2023 r., poz. 40, poz. 572, 1463 i 1668) 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 i 2029) - **uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Gryfino na rzecz ich użytkowników wieczystych odbywa się na podstawie szczegółowych warunków określonych w niniejszej uchwale.

**§ 2. 1.** Sprzedaż, o której mowa w § 1, może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego o sprzedaż nieruchomości gruntowej na jego rzecz, jeżeli zostały spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino na potrzebę rezerwy terenów na realizację celów publicznych;
- 2) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Gryfino w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości;
- 3) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z innymi dokumentami lub przepisami prawa;

2. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z warunków określonych w ust. 1, przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży może nastąpić jedynie za zgodą Rady Miejskiej w Gryfinie.

**§ 3. 1.** Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej oraz niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego, ustala się w wysokości równej wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

2. Jeżeli w okresie ostatnich 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o sprzedaż nieruchomości gruntowej, użytkownik wieczysty przyjął ofertę nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zawartą w wypowiedzeniu, do ustalenia ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu przyjmuje się wartość nieruchomości, która była podstawą ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pod warunkiem, że nie upłynął termin aktualności operatu szacunkowego określony w art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Rafał Guga**

## UZASADNIENIE

Ustawa nowelizująca do ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadziła nowe uwarunkowania dla sprzedaży nieruchomości ich użytkownikom wieczystym. Zgodnie z art. 32 ust. 1b wprowadzono przepisy kompetencyjne, na podstawie którego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego rada gminy ustala, 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. Ustawodawca wskazał, że przy ustalaniu warunków sprzedaży należy kierować 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 żadnym przypadku ustawa o gospodarce nieruchomościami nie wymusza na jednostkach samorządu terytorialnego, będących właścicielami nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste, sprzedaży tych nieruchomości, w tym także wtedy, gdy nieruchomość – zgodnie z ustalonymi zasadami – jest przeznaczona do sprzedaży, zaś użytkownik wieczysty zgłasza zainteresowanie jej nabyciem, zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi sprzedaży.

Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli na ujednoczenie zasad w sprawie sprzedaży nieruchomości jej użytkownikom wieczystym w tym ustalania ceny nieruchomości, a tym samym będzie korzystna dla budżetu Gminy Gryfino.

Sporządziła:

Żaneta Snoch