

**UCHWAŁA NR IV/31/2024
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 20 czerwca 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 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) w związku z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),

Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1.

Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Swarzędz na rzecz ich użytkowników wieczystych, odbywa się na zasadach oraz według wytycznych sprzedaży określonych w niniejszej uchwale.

§ 2.

1. Do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych mogą być przeznaczane, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, następujące nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy Swarzędz:

- 1) zabudowane, których zabudowa jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725),
- 2) niezabudowane, niesamodzielne, przylegające do innej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym lub stanowiącej własność tego samego podmiotu, które stanowią łączność gospodarczą z tą nieruchomością,
- 3) niezabudowane, przeznaczone do obsługi komunikacyjnej innej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym lub stanowiącej własność tego samego podmiotu, które stanowią łączność gospodarczą z tą nieruchomością.

2. Nie przeznaczają się do sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych:

- 1) które przeznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz lub objęte są innymi decyzjami administracyjnymi, na potrzeby związane z realizacją celów publicznych,
- 2) które są wykorzystywane 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),
- 3) co do których przed właściwym organem toczy się postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości.

3. Przeznaczenie do sprzedaży innych nieruchomości, niż te, o których mowa w ust. 1 wymaga zgody Rady Miejskiej w Swarzędzu, wyrażonej w formie uchwały.

§ 3.

Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:

- 1) sprzedaż nieruchomości, o których mowa w § 2 ust. 1 może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego,
- 2) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie może posiadać zaległości wobec Gminy Swarzędz, dotyczących nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą:
 - a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - b) z tytułu podatku od nieruchomości,
 - c) za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

Niniejszy projekt uchwały został przygotowany w związku z wejściem w życie 31 sierpnia 2023 r. 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. poz. 1463).

Zmiany w ustawie wprowadziły obowiązek ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w drodze uchwały rady.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.): „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) 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.”

Niniejsza uchwała ma na celu wypełnienie obowiązku ustawowego poprzez wskazanie warunków jakie muszą zostać spełnione, aby użytkownik wieczysty na zasadach ogólnych mógł wnioskować o sprzedaż nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym.

Wobec powyższego zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.