

Projekt

z dnia

Zatwierdzony przez

**Uchwała
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2024 r.
Nr**

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 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1465) oraz na podstawie art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) **RADA MIASTA ZAKOPANE uchwała co następuje:**

§ 1.

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

§ 2.

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

- 1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona na cele publiczne lub planowana jako rezerwa terenów na realizację celów publicznych lub celów użyteczności publicznej oraz realizowania zadań własnych Miasta;
- 2) na nieruchomości został zrealizowany cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) na nieruchomości gruntowej użytkownik wieczysty wykonał obowiązki określone w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 4.

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

UZASADNIENIE

Przedmiotem uchwały jest określenie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w związku z wejściem w życie w dniu 31 sierpnia 2023 r. ustawy 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 dotyczące użytkowania wieczystego narzuciły obowiązek przygotowania i wprowadzenia w życie uchwały rady określającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z zastosowanym art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami *"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.,,*

1) faktyczny stan

- Gmina Miasto Zakopane jest właścicielem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni około 5,0536 ha w tym grunty zabudowane kompleksami garaży, grunty zabudowane i niezabudowane między innymi służące do prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby fizyczne i prawne.
- W ustawie o gospodarce nieruchomościami w art. 69 ust. 1 i 2 określono zasady ustalania ceny nieruchomości, które należy stosować w zależności od sposobu wykorzystywania lub niewykorzystywania nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej.
- W ww. ustawie w art. 69a zostały również określone zasady udzielania pomocy publicznej użytkownikowi wieczystemu, który wykorzystuje nieruchomość gruntową do prowadzenia działalności gospodarczej.

2) cel podjęcia uchwały

- Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli na przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego zgodnie z przyjętymi w niej zasadami oraz wytycznymi w przypadku złożenia wniosku o sprzedaż przez użytkownika wieczystego.

3) wykazanie różnic między dotychczasowym, a projektowanym stanem prawnym

- Aktualnie nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowią własność Gminy Miasto Zakopane. W wyniku podjęcia uchwały nieruchomości będą mogły zostać zbyte na rzecz użytkownika wieczystego.

4) charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych

- Ewentualna sprzedaż przyniesie dochód dla gminy, który zostanie przeznaczony na współfinansowanie inwestycji realizowanych lub mających być realizowanych przez Gminę Miasto Zakopane.

5) skutki finansowe

- W wyniku realizacji uchwały gmina uzyska dochód w postaci ceny sprzedaży ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

6) podstawa prawna

- Art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.”*
- Zgodnie z artykułami 7, 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, a cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.
- Art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.