

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KIELCE
z dnia 2024 r.

w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych Gminy Kielce 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.¹⁾) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), uchwala się, co następuje:

§ 1.

Przeznaczanie do sprzedaży nieruchomości gruntowych Gminy Kielce oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych odbywa się na zasadach i według wytycznych sprzedaży określonych w niniejszej uchwale.

§ 2.

Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego może nastąpić, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość jest zabudowana budynkami w ponad 30% powierzchni, z zastrzeżeniem § 3,
- 2) nieruchomość nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne ani na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych lub zadań własnych gminy lub w stosunku do niej nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego,
- 3) nieruchomość nie jest położona na terenach, dla których brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 4) nieruchomość została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie 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,
- 5) nieruchomość nie jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych,
- 6) nieruchomość nie została oddana na cele:
 - a) obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej,

¹⁾ Zmiany jednolitego tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 721

- b) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- 7) nieruchomość nie jest objęta postępowaniem o zwrot na rzecz poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercy oraz postępowaniem dotyczącym prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
- 8) obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest zgodna z faktycznym sposobem użytkowania.

§ 3.

Dopuszcza się sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej na rzecz jej użytkownika wieczystego, w przypadku, gdy wraz z sąsiednią zabudowaną działką, będącą własnością wnioskodawcy lub pozostającą w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy, stanowi całość gospodarczą oraz brak możliwości jej samodzielnego zagospodarowania.

§ 4.

1. Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych, o których mowa w §2 i §3 na rzecz ich użytkowników wieczystych:

- 1) sprzedaż nieruchomości jest dopuszczalna, gdy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Kielce z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste,
- 2) sprzedaż nieruchomości jest dopuszczalna, gdy dochody uzyskane z opłat rocznych (oszacowane na podstawie aktualnej wartości rynkowej), wnoszone do końca okresu użytkowania wieczystego będą mniejsze lub równe cenie, ustalonej zgodnie z art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 3) sprzedaż nieruchomości jest dopuszczalna, gdy użytkownik wieczysty do dnia zawarcia umowy sprzedaży zwróci wszelkie koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, w tym w szczególności koszty sporządzenia operatu szacunkowego i ewentualnych opracowań geodezyjno-kartograficznych,
- 4) sprzedaż nieruchomości jest dopuszczalna, gdy użytkownik wieczysty pokryje koszty związane z zawarciem umowy oraz wpisami sądowymi.

2. Sprzedaż nieruchomości gruntowej może nastąpić, jeśli łącznie zostały spełnione warunki określone w ust. 1 pkt 1-4.

§ 5.

Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, a w przypadku współużytkowania wieczystego – na wniosek wszystkich współużytkowników wieczystych.

§ 6.

Niniejsza uchwała nie narusza uchwały Nr LVIII/1277/2018 Rady Miasta Kielce z dnia 5 czerwca 2018 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Kielce.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

§ 8.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Kielce

Karol Wilczyński

UZASADNIENIE

Projekt niniejszej uchwały został przygotowany celem wypełnienia zobowiązania wynikającego z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn), wprowadzonego ustawą z dnia 26 maja 2003 roku 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 roku, poz. 1463).

Zgodnie z ww. przepisem „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”.

W odniesieniu do nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste Prezydent Miasta Kielce wykonuje Zarządzenie nr 12/2024 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 1 lutego 2024 roku w sprawie ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z 2024r., poz. 637). Istnieje również konieczność opracowania, w drodze uchwały, zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych Gminy Kielce oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Skutki finansowe tej uchwały trudno przewidzieć, gdyż zależą od liczby użytkowników wieczystych, którzy wystąpią o sprzedaż nieruchomości w przedmiotowym trybie.

Z uwagi na powyższe, proponuje się podjęcie niniejszej uchwały.