

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KALISZA

z dnia 26 września 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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145) Rada Miasta Kalisza uchwała, co następuje:

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

§ 2. 1 Sprzedaż, o której mowa w § 1 może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych lub celów użyteczności publicznej,
- 2) nie toczy się postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, obejmującego nieruchomość przeznaczoną do sprzedaży,
- 3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Miasta Kalisza w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości,
- 4) obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zgodna z rzeczywistym sposobem wykorzystania nieruchomości,
- 5) nieruchomość gruntowa nie jest wykorzystywana na prowadzenie ogrodu działkowego w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych.

2. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 1, przeznaczenie do sprzedaży i sprzedaż może nastąpić jedynie za zgodą Rady Miasta Kalisza.

§ 3. Nabywcy nieruchomości ponoszą koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w tym koszty wyceny, a także koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty wpisów w księgach wieczystych.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

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

Uzasadnienie

Nowelizacja przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 31 sierpnia 2023r. wprowadziła dwa tryby sprzedaży:

1) na zasadach ogólnych – w oparciu o art. 32 ust. 1 ugn, zgodnie z którym właściciel po upływie 10 lat od oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste może sprzedać nieruchomość gruntową,

2) w oparciu o przepisy epizodyczne, zgodnie z którymi użytkownik wieczysty mógł wystąpić z żądaniem sprzedaży nieruchomości gruntowej na jego rzecz.

Z uwagi na to, że roszczenie o sprzedaż wygasło z dniem 31 sierpnia 2024r., możliwe jest jedynie wnioskowanie przez użytkownika wieczystego o nabycie prawa własności gruntów na zasadach ogólnych. W tym trybie, wprowadzony ust. 1b do art. 32 cyt. ustawy obliuguje organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego do określenia dla organu wykonawczego gminy zasad i wytycznych, którymi winien kierować się przy podejmowaniu decyzji o przeznaczeniu do sprzedaży, gdyż gmina nie ma obowiązku sprzedaży każdej nieruchomości, a użytkownik wieczysty nie ma roszczenia do jej nabycia.

Niniejsza uchwała stanowiąc realizację powyższego upoważnienia, określa klarowne zasady pozwalające ustalić, które nieruchomości, będące własnością Miasta Kalisza, mogą zostać przeznaczone do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych.

W szczególnych przypadkach nieruchomości, dla których niespełnione będą warunki określone w niniejszej uchwale, przewidziano możliwość przeznaczenia ich do sprzedaży jedynie za odrębną zgodą Rady Miasta Kalisza.

Wobec powyższego, podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

*Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski*