

**UCHWAŁA NR/...../2024
RADY GMINY MICHAŁÓW**

z dnia 20 listopada 2024 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) w związku z art. 13 ust. 1, art. 32 ust. 1 oraz art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę Wójtowi Gminy Michałów na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Michałów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1539/2 o pow. 0,0610 ha położona w m. Michałów, obr. 0006, gmina Michałów, na rzecz użytkownika wieczystego tego gruntu, dla której Sąd Rejonowy w Pińczowie prowadzi księgę wieczystą

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałów.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Michał Klamiński

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczający zakres zwykłego zarządu, dotyczącym zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

W myśl art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 trwałe zarząd, a także mogą być obciążane prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aport) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

W rozpatrywanym przypadku użytkownicy wieczystości wniosli o sprzedaż nieruchomości Nr 1539/2 o pow. 0,0610 ha, poł. w m. Michałów, obr. 0006, gmina Michałów - w trybie przepisów art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami bądź art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowa nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie na okres 99 lat licząc od dnia 13 listopada 1998 roku na rzecz użytkownika wieczystego oraz dokonano sprzedaży własności stanowiącej odrębną nieruchomość budynku zlewni mleka, murowanego śmietnika, ogrodzenia, bramy, drogi dojazdowej, szamba z przyłączem kanalizacyjnym również na rzecz ówczesnego użytkownika wieczystego.

Zgodnie z art. 198g ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie 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) może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, wygasa z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Kluczowym jest, aby nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 31 grudnia 1997 r. Pierwszy wpis prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej Nr _____ ujawniono z dniem 13.11.1998 r. Zatem żądanie strony w trybie art. 198 ww. ustawy nie może zostać rozpoznane.

Inaczej jest w tym przypadku, jeżeli będziemy rozpatrywać wniosek w oparciu o art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tutaj użytkownik wieczysty występuje z wnioskiem o sprzedaż prawa użytkowania wieczystego, nie zaś z roszczeniem/żądaniem, jak to ma umocowanie w wyżej wspomnianym art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tym przypadku, zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego właściwa rada ustala w drodze uchwały zasady przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z art. 69 ust. 1 ww. ustawy „Cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz

wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.” W związku z czym, cena sprzedaży takiej nieruchomości nie może być inaczej ustalona przez organ gminy. Natomiast zgodnie ze znowelizowanym przepisem art. 69 ust. 2 ww. ustawy „Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.” W tym konkretnym przypadku wnioskodawcy we wniosku z dnia 21.08.2024 r. (Nr ewid. 3415) ujęli informację, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej.

Kolejno przepis art. 37 ust. 2 pkt 5 przedmiotowej ustawy przesądza, że gdy nieruchomość zbywana jest na rzecz jej użytkownika wieczystego, odbywa się to w drodze bezprzetargowej.

W celu sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, niezbędne jest podjęcie uchwały.

