

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA GDYNI

z dnia 2025 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. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 zm. poz. 1222, 1717, 1881) uchwala się, co następuje:

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

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

- 1) nieruchomość gruntowa lub jej część jest zabudowana i nie jest przeznaczona w aktach planowania przestrzennego, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), na potrzeby realizacji celów publicznych, celów użyteczności publicznej i pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) na nieruchomości został zrealizowany cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, zgodnie z postanowieniem umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisem prawa, na podstawie którego została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) nie toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej sprzedażą;
- 4) jeżeli czas pozostały do zakończenia okresu ustanowionego prawa użytkowania wieczystego jest dłuższy niż 5 lat;
- 5) nieruchomość posiada ustaloną stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodną z rzeczywistym wykorzystywaniem;
- 6) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Miasta Gdyni:
 - a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - b) z tytułu podatku od nieruchomości,
 - c) z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi.

2. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z warunków z ust. 1 pkt od 1) do 5), sprzedaż może nastąpić jedynie za zgodą Rady Miasta Gdyni wyrażoną w odrębnej uchwale.

§ 3. Cenę nieruchomości gruntowej, wykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej, ustala się w wysokości równej wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdyni.

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni:
Tadeusz Szemiot

UZASADNIENIE

Na mocy przepisów 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. z 2023 r. poz. 1463), dokonano istotnej zmiany przepisów o sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Ww. nowelizacja wprowadziła nowe zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, a także zasady ustalania ceny, za jaką nieruchomość może być sprzedana. Ponadto, do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) wprowadzone zostały przepisy epizodyczne (Dział VIa), wprowadzające, ograniczone w czasie, odmienne zasady sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, a w szczególności wprowadziły możliwość wystąpienia, przez użytkownika wieczystego, z roszczeniem o nabycie gruntu. Szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych związanych z realizacją ww. roszczenia zostały uregulowane w uchwale Rady Miasta Gdyni nr LVIII/1779/23 z dnia 22 listopada 2023 r.

Art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami został w znacznej mierze zmieniony. Wprowadzono ograniczenie możliwości sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych. Ograniczenie to polega na tym, iż sprzedaż nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Na skutek nowelizacji, o której mowa wyżej, do art. 32 ugn wprowadzony został ust. 1b zawierający upoważnienie, które obliguje organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego do przyjęcia uchwały zawierającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Niniejszy projekt stanowi realizację powyższego upoważnienia. Ustawodawca wskazał również wartości jakie powinny przyświecać prawodawcy lokalnemu przy podejmowaniu uchwały. Mianowicie kierować się powinno w szczególności następującymi przesłankami:

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.

Powyższe przesłanki nie stanowią katalogu zamkniętego, aczkolwiek to właśnie one zostały, w pierwszej kolejności, wzięte pod uwagę przy opracowywaniu kategorii nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Niniejsza uchwała stanowić będzie realizację upoważnienia zawartego w art. 32 ust. 1b ugn. Przyjmuje ona klarowne zasady pozwalające ustalić, które nieruchomości, stanowiące własność Gminy Miasta Gdyni, zostaną przeznaczone do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych. Cena nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu ustalana będzie zgodnie z przepisem art. 69 ugn tj. w przypadku nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej ustala się ją jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Natomiast, zgodnie z ww. przepisem, cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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. Analogiczny sposób ustalania ceny sprzedaży w odniesieniu do nieruchomości gruntowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej (sprzedaż za cenę równą wartości) przyjęty został w uchwale Rady Miasta Gdyni z dnia 08.12.2023 r. nr LVIII/1779/23 w sprawie określenia

szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, w odniesieniu do których zgodnie z art. 198g ugn użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o sprzedaż.

W związku z powyższym przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.