

/projekt/

**Uchwała Nr II/...../2024
Rady Gminy Lutowiska
z dnia 26 czerwca 2024 r.**

**w sprawie zasad przeznaczenia 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 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)

**Rada Gminy Lutowiska
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Lutowiska na rzecz ich użytkowników wieczystych, odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 2. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

§ 3. Sprzedaż, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika wieczystego, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska albo, w razie jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska lub w planie ogólnym gminy – na potrzeby zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe;

2) do sprzedaży, o której mowa w § 1 można przeznaczyć nieruchomości gruntowe z ustaloną opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego, dla których obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w oparciu o rzeczywiste wykorzystanie nieruchomości;

3) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, w tym zrealizowany cel, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;

4) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości w zobowiązaniach finansowych wobec gminy Lutowiska z tytułu:

- a) opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
- b) podatku od nieruchomości,
- c) opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 4. 1. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w wysokości równej wartości nieruchomości określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 5. Cena określona w sposób, o którym mowa w §4, winna być zapłacona w całości przed zawarciem umowy notarialnej sprzedaży prawa własności gruntu na rzecz użytkownika wieczystego tego gruntu.

§ 6. Użytkownik wieczysty pokrywa wszelkie koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży oraz koszty związane przeniesieniem prawa własności nieruchomości, w szczególności: koszty sporządzenia operatu szacunkowego, aktu notarialnego, opłaty sądowe.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lutowiska.

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

UZASADNIENIE

Art. 32. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nakłada m.in. na jednostki samorządu terytorialnego ustalenie n/w. zasad i wytycznych przy sprzedaży gruntów ich użytkownikom wieczystym.

[Sprzedaż gruntu użytkownikowi wieczystemu]

1b. 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.

2. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.