

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CHEŁM

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. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz.1153 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) Rada Miasta Chełm uchwala, co następuje:

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

§ 2. Sprzedaż, o której mowa w § 1, odbywa się na pisemny wniosek użytkownika wieczystego. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współużytkowania wieczystego, z wnioskami o sprzedaż prawa własności muszą wystąpić wszyscy współużytkownicy wieczystości.

§ 3. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości, które spełniają przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) są przeznaczone na potrzeby realizacji celów publicznych lub zadań własnych gminy, w tym ładu przestrzennego oraz zadań użyteczności publicznej;
- 2) zostały oddane w użytkowanie wieczyste na działalność charytatywną oraz niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową;
- 3) są wykorzystywane na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 4) są objęte postępowaniami: o rozwiązanie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, o ustalenie dodatkowej opłaty rocznej lub zmiany celu prawa użytkowania wieczystego;
- 5) są objęte postępowaniami o zwrot na rzecz poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercy lub postępowaniami dotyczącymi prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego;
- 6) stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest niezgodna ze sposobem korzystania z nieruchomości;
- 7) użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązań wynikających z umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 8) okres pozostały do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczystego lub decyzji jest krótszy niż 20 lat.

§ 4. Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych Miasta Chełm na rzecz ich użytkowników wieczystych:

- 1) sprzedaż nieruchomości jest dopuszczalna tylko wówczas, gdy użytkownik wieczysty, w dniu zawarcia umowy, nie posiada żadnych zaległości wobec Miasta Chełm z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu lub z tytułu podatku: od nieruchomości, rolnego lub leśnego.

- 2) użytkownik wieczysty pokryje koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży tj.: koszty sporządzenia operatu szacunkowego, koszty sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży oraz opłaty sądowe;
- 3) cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości równej wartości tej nieruchomości określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 4) cena sprzedaży nieruchomości gruntowej zostanie uiszczona przez użytkownika wieczystego jednorazowo.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust. 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) „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."

Sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego/użytkowników wieczystych następuje na ich pisemny wniosek, przy jednoczesnym braku przesłanek wykluczających, określonych w § 3 pkt 1-8 ww. uchwały.

Katalog okoliczności wykluczających nabycie nieruchomości gruntowej przez użytkownika wieczystego można podzielić na kilka grup. Pierwsza z nich, to nieruchomości wyłączone ze sprzedaży ze względu na ich szczególne i specyficzne przeznaczenie. W ramach tej grupy znajdują się nieruchomości przeznaczone na realizację celów publicznych oraz na prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych oraz na działalność charytatywną i niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową. Z uwagi na szczególny charakter celów realizowanych na ww. nieruchomościach, niezasadnym byłoby doprowadzanie do ich uwłaszczenia na rzecz użytkowników wieczystych, gdyż prowadziłoby ono do utraty przez Miasto Chełm kontroli nad realizacją wytyczonych zadań własnych i celów oraz do ograniczenia aktywnego kształtowania lokalnej polityki przestrzennej miasta.

Następna grupa nieruchomości niepodlegająca sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, to nieruchomości o niejasnym stanie prawnym oraz nieruchomości, co do których nie ma jasności, co do ustanowionego prawa użytkowania wieczystego. Z tej racji, ze sprzedaży wyłączono nieruchomości objęte postępowaniami: o zwrot na rzecz poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercy lub dotyczącymi prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego lub jakimkolwiek postępowaniem sądowym i administracyjnym oraz nieruchomości objęte postępowaniami: o rozwiązanie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o ustalenie dodatkowej opłaty rocznej lub zmiany celu prawa użytkowania wieczystego.

Ze sprzedaży wyłączono również nieruchomości, na których obowiązuje stawka procentowa opłaty rocznej nieadekwatna do sposobu korzystania z nieruchomości.

Ostatnią grupę stanowią wykluczenia finansowe. Nie przeznaczają się do sprzedaży nieruchomości, w stosunku do których użytkownicy wieczystości zalegają z opłatami rocznymi za użytkowanie wieczyste lub z podatkiem; w zależności od charakteru nieruchomości, podatkiem: od nieruchomości, rolnym lub leśnym. Z uwagi na dbałość o interesy Miasta Chełm.

W projekcie uchwały przyjęto, cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, w wysokości równej wartości tej nieruchomości określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Projekt uchwały zakłada jednorazową płatność ceny sprzedaży przed podpisaniem umowy sprzedaży.

Nabywcy nieruchomości oprócz ceny za nieruchomość będą ponosili koszty za sporządzenie operatów szacunkowych nieruchomości gruntowych, zlecanych przez Miasto Chełm w toku postępowania sprzedażowego, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości oraz koszty opłat sądowych.

Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do przewidzenia i zależą od liczby użytkowników, którzy ostatecznie zdecydują się na nabycie nieruchomości stanowiących własność Miasta Chełm w ww. trybie.

Poza wskazanymi w uchwale zasadami i szczegółowymi wytycznymi przy sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Proponowane w uchwale zasady i wytyczne nie są sprzeczne z ogólnymi przepisami ww. ustawy.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.