



Prezydent Miasta
Chorzów

Chorzów, dnia 8 maja 2025 r.

NP-II.0124.2.2025.BK

D R U K Nr 229

**Pani
Katarzyna Sudół
Przewodnicząca Rady Miasta
w miejscu**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) – przesyłam w załączeniu projekt uchwały w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta Chorzów, oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Jednocześnie informuję, że do reprezentowania stanowiska Prezydenta w tej sprawie, w toku prac legislacyjnych, upoważniona została Dyrektor Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Monika Sobkiewicz.

**Prezydent Miasta Chorzów
/-/ Szymon Michałek**

Projekt

z dnia 8 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CHORZÓW**

z dnia 2025 r.

w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta Chorzów, oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych 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.1465 z późn. zm.) w związku z art.32 ust.1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1145 z późn. zm.)

**Rada Miasta Chorzów
uchwała**

§ 1.

Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta Chorzów, oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych:

1) sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego może nastąpić w przypadku nieruchomości:

a) której ponad 50% powierzchni jest zabudowana budynkami;

b) niezabudowanej budynkami, nienadającej się do odrębnej zabudowy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a przylegającej do innej nieruchomości, z którą tworzy funkcjonalną całość, pozostającej w użytkowaniu wieczystym, i co do której użytkownik wieczysty także wnioskuje o sprzedaż, i zostały spełnione przesłanki do zbycia w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub będącej już własnością tego samego podmiotu;

c) przeznaczonej wyłącznie do obsługi komunikacyjnej innej nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym, co do której użytkownik wieczysty także wnioskuje o sprzedaż, i zostały spełnione przesłanki do zbycia w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub będącej już własnością tego samego podmiotu;

d) przeznaczonej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę wewnętrzną;

e) dla której obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest aktualna;

f) dla której wnioskodawca w chwili składania wniosku o nabycie prawa własności nieruchomości jest użytkownikiem wieczystym od co najmniej 5 lat, przy czym do tego okresu wlicza się okres posiadania prawa przez jego poprzednika prawnego będącego w stosunku do użytkownika wieczystego osobą bliską w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;

g) dla której dokonano aktualizacji opłaty rocznej nie wcześniej niż 5 lat od dnia złożenia wniosku o sprzedaż nieruchomości gruntowej przez użytkownika wieczystego i zaktualizowana opłata była wnoszona w pełnej wysokości przez okres 3 lat;

h) wobec której przed właściwym organem lub sądem nie toczy się postępowanie dotyczące aktualizacji celu oddania jej w użytkowanie wieczyste lub aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej wnioskiem o sprzedaż;

- i) która nie została przeznaczona na potrzeby realizacji przez Miasto Chorzów celów publicznych, zadań własnych gminy;
 - j) która nie jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art.2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.1073);
 - k) która została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją, innym dokumentem lub przepisem prawa, na podstawie którego została oddana w użytkowanie wieczyste i cel ten jest realizowany, a w przypadku gdy cel nie został określony, sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - l) co do której nie toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego;
 - m) jeśli dochody uzyskane z opłat rocznych (oszacowane na podstawie aktualnej wartości rynkowej) wnoszone do końca okresu użytkowania wieczystego będą mniejsze lub równe cenie ustalonej zgodnie z art.69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
 - n) której cena, w przypadku nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, ustalana będzie w wysokości wartości prawa własności określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
 - o) której cena będzie wnoszona jednorazowo przed zawarciem aktu notarialnego;
- 2) sprzedaż nieruchomości gruntowej, o której mowa w pkt 1, może nastąpić, jeżeli łącznie zostały spełnione warunki określone w pkt 1 w lit.a i e-o, w pkt 1 w lit.b i e - o, w pkt 1 w lit.c i e - o, w pkt 1 w lit.d i e - o.

§ 2.

Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:

- 1) użytkownik wieczysty w dniu zawarcia umowy nie posiada zaległości wobec Miasta Chorzów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości;
- 2) użytkownik wieczysty do dnia zawarcia umowy sprzedaży zwrócił wszelkie wydatkowane lub konieczne do wydatkowania przez Miasto Chorzów koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, a w szczególności koszty sporządzenia operatu szacunkowego oraz koszty pozyskania dokumentów geodezyjnych;
- 3) użytkownik wieczysty poniesie koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz opłat sądowych, w tym koszty ustanowienia i wykreślenia hipoteki zabezpieczającej roszczenie o zapłatę ceny sprzedaży.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

§ 4.

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

RADCA PRAWNY

/-/ Ewelina Bednarz - Jurczak

Uzasadnienie

w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta Chorzów, oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

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, między innymi, zmiany przepisów o sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Na skutek nowelizacji, o której mowa wyżej, do art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami został wprowadzony ust. 1b zawierający upoważnienie, które obliguje organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego do przyjęcia uchwały zawierającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych 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 na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Projektowana uchwała stanowić będzie realizację upoważnienia zawartego w art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przyjmuje ona klarowne zasady pozwalające ustalić, które nieruchomości, stanowiące własność Miasta Chorzów, zostaną przeznaczone do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie niniejszej uchwały przez Radę Miasta jest uzasadnione.