

**UCHWAŁA NR ...../2024  
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia .....2024 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 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz.40, z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn.zm.<sup>2</sup>) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Kędzierzyn-Koźle oddanych w użytkowanie wieczyste, na rzecz ich użytkowników wieczystych, odbywa się na zasadach oraz według szczegółowych wytycznych sprzedaży określonych w niniejszej uchwale.

**§ 2.**

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

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana, za wyjątkiem gdy nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej;
- 2) w odniesieniu do użytkowania wieczystego powstałego w drodze umowy, w przypadku, gdy cel umowy został zrealizowany i grunt jest użytkowany zgodnie z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a w przypadku niezgodności, po wcześniejszym rozważeniu zasadności zmiany celu prawa użytkowania wieczystego, w tym zgodności z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) w odniesieniu do użytkowania wieczystego powstałego w inny sposób niż w drodze umowy lub gdy cel nie został określony w umowie, w przypadku, gdy sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kędzierzyn-Koźle lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kędzierzyn-Koźle, na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych;
- 5) nie został do niej zgłoszony zamiar realizacji inwestycji publicznych lub realizacji celów użyteczności publicznej lub zadań własnych Gminy Kędzierzyn-Koźle;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

- 6) nieruchomość nie jest objęta postępowaniem o rozwiązanie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, ustalenie dodatkowej opłaty rocznej lub zmiany celu prawa użytkowania wieczystego;
- 7) nieruchomość nie jest objęta postępowaniem o zwrot na rzecz poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercy oraz postępowaniem dotyczącym prawidłowości nabycia nieruchomości przez Gminę Kędzierzyn-Koźle;
- 8) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Kędzierzyn-Koźle w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą:
  - a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
  - b) z tytułu podatku od nieruchomości.

2. W przypadku niespełnienia warunku o którym mowa w ust. 1 pkt 1-4, przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości może nastąpić wyłącznie za zgodą Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle wyrażoną w uchwale.

**§ 3.** Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży, o której mowa w § 1 ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 4.** W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ma zastosowanie przepis art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 5.**

1. Użytkownik wieczysty, do dnia zawarcia notarialnej umowy sprzedaży, zwróci wydatkowane lub konieczne do wydatkowania przez Gminę Kędzierzyn-Koźle koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w tym koszty sporządzenia operatu szacunkowego.
2. Użytkownik wieczysty pokryje koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz uiszczy opłaty sądowe konieczne do dokonania wpisów w księgach wieczystych.

**§ 6.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

**§ 7.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

**PREZYDENT MIASTA  
KĘDZIERZYN-KOŹLE  
Sabina Nowosielska (-)**

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:  
Kierownik Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  
Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle  
Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz (-)

## Uzasadnienie

### do projektu uchwały w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zaszła konieczność ustalenia przez Radę Miasta Kędzierzyn w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Kędzierzyn-Koźle 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.

Z wnioskiem o nabycie prawa własności może wystąpić wieczysty użytkownik nieruchomości, która nie podlega przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynikającemu z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o *przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* (Dz.U. z 2023 r. poz. 924 z późn. zm.), jak również ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o *przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości* (Dz.U. z 2019 r. poz. 1314 z późn. zm.), czyli z wyjątkami nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych (ok. 512 nieruchomości).

Zgodnie z artykułem 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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, a 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 sprzedaży. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu mają zastosowanie przepisy o udzielenia pomocy publicznej. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości.

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

Realizacja projektowanej uchwały wywoła skutki finansowe w chwili złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego konkretnej nieruchomości, której wartość rynkowa zostanie wyszacowana na dzień złożenia wniosku, a której to wartość będzie miała wpływ na dochód ze sprzedaży nieruchomości. Natomiast zbycie takiej nieruchomości wpłynie na utratę dochodów wynikających z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za okres od dnia aktu notarialnego nabycia prawa własności przez użytkownika wieczystego do ustalonego dnia wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego.

Mając powyższe na uwadze, zasadnym jest podjęcie przez Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle niniejszej uchwały.

**PREZYDENT MIASTA  
KĘDZIERZYN-KOŹŁE  
Sabina Nowosielska (-)**

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:  
Kierownik Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  
Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle  
Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz (-)