



Rada Miasta Rybnika

44-200 Rybnik, ul. Bolesława Chrobrego 2
t +48 32 43 92 110, f +48 32 42 24 124
rada.miasta@um.rybnik.pl



Protokół nr 12/2023
z posiedzenia Komisji Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej
w dniu 19 grudzień 2023 r.

Porządek posiedzenia:

1. Zaopiniowanie projektów uchwał w sprawie:

1.1 ustalenia zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych,

1.2 określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych,

2. Sprawy bieżące.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Tadeusz Białous, Franciszek Kurpanik, Krzysztof Szafraniec, Wojciech Kiljańczyk, Arkadiusz Szweda, Andrzej Wojaczek - nieobecny usprawiedliwiony.

Goście: Jerzy Grank - Naczelnik Wydziału Mienia oraz radny Michał Chmieliński,

Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej otworzył i prowadził Przewodniczący Komisji Tadeusz Białous, który na samym początku przywitał gości oraz poprosił Pana Naczelnika Jerzego Granka o przedstawienie projektów uchwał.

Ad.1.1. Pan Naczelnik Jerzy Grank omówił zawarte w uchwale zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Rybnik, oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. W dniu 31 sierpnia 2023 roku weszły w życie znowelizowane przepisy o gospodarce nieruchomościami w związku ze wzrostem zainteresowania użytkowników wieczystych nabywaniem gruntów na własność. Użytkownicy wieczysti będą mogli ubiegać się o nabycie bez ograniczenia w czasie, uzależniając swoją decyzję od aktualnych możliwości finansowych albo zamiarów inwestycyjnych, a Prezydent Miasta będzie miał możliwość oceny celowości wyzbycia się własności nieruchomości z punktu widzenia interesów Miasta.

Nie dopuszcza się do sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, nieruchomości w stosunku do których zgłoszono zamiar realizacji celu publicznego lub przeznaczonych na cele publiczne, nieruchomości w stosunku do których nie obowiązuje opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego oraz w stosunku do których obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej jest nieaktualna (aktualizacja opłaty rocznej została dokonana nie dalej niż 5 lat), oraz jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego.

Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego może nastąpić w stosunku do nieruchomości gruntowej zabudowanej w ponad 50%. Sprzedaży można dokonać, jeżeli użytkowanie wieczyste powstało w drodze umowy oraz gdy cel umowy został zrealizowany i nieruchomość jest użytkowana zgodnie z celem, na który została oddana w użytkowanie.

Pan Naczelnik zwrócił uwagę radnym, że użytkownik wieczysty w dniu zawarcia umowy nie może posiadać zaległości wobec Gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu podatku od nieruchomości. Ponadto użytkownik wieczysty pokryje koszty sporządzenia aktu notarialnego, opłaty sądowej oraz zwróci wydatkowane przez Gminę Rybnik koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Dyskusja: W dyskusji udział wzięli: Krzysztof Szafraniec, Arkadiusz Szweda, Franciszek Kurpanik, Michał Chmieleński.

Pytano między innymi o koszty związane z wykupem nieruchomości, ile trzeba będzie zapłacić? (odp. użytkownik wieczysty nieprowadzący działalności gospodarczej na gruncie będzie musiał zapłacić 20 krotność stawki rocznej 3%, natomiast użytkownik prowadzący działalność gospodarczą będzie musiał zapłacić między 60 a 100 % wartości nieruchomości, decydować o tym będzie Prezydent Miasta).

Głosownie Uchwały: 5 głosów ZA, 0 głosów wstrzymujących, 0 głosów przeciw.

Ad 1.2. Kolejny projekt uchwały dotyczył określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do 31 sierpnia 2024 roku wystąpią (12 miesięcy) z żądaniem sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w formie roszczenia. Ustala się cenę nieruchomości gruntowej w wysokości równej wartości tej nieruchomości określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Cena za przedmiotową nieruchomość płatna jest jednorazowo. W związku z wejściem w życie w dniu 31 sierpnia br. znowelizowanych przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku ustawodawca przyznał określonej grupie użytkowników wieczystych roszczenie o nabycie gruntu poprzez dodanie nowego działu zawierającego przepisy epizodyczne. Celem tych regulacji jest zdynamizowanie procesu eliminacji użytkowania wieczystego na gruntach, które zostały już zabudowane i zagospodarowane na określone cele – roszczenie nie dotyczy sprzedaży gruntu niezabudowanego. Użytkownikowi wieczystemu przyznane zostało prawo do wystąpienia w terminie do 31 sierpnia 2024 roku, z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży gruntu.

W przepisach epizodycznych znajduje się również upoważnienie dla Rady do podjęcia w terminie do 31 grudnia 2023 roku uchwały określającej szczegółowe warunki sprzedaży prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych. W razie niepodjęcia uchwały w terminie, odpłatność za grunt będzie wynikała wprost z przepisów epizodycznych, tj. cena nieruchomości ustalona zostanie w wysokości niższej niż jej wartość rynkowa oraz może zostać rozłożona na raty. Jednak w sytuacji podjęcia uchwały w terminie następować będzie ustalanie jednorazowej płatności ceny sprzedaży nieruchomości bez możliwości jej rozkładania na raty, w wysokości równej jej wartości.

Dyskusja: W dyskusji udział wzięli: Arkadiusz Szweda oraz Michał Chmieliński. (pytano o skutki finansowe dla Gminy).

Głosowanie uchwały: 4 głosy ZA, 1 głos wstrzymujący, 0 głosów przeciw.

2. Sprawy bieżące. Brak głosów

Protokołował:

Franciszek Kurpanik

Przewodniczący Komisji:

Tadeusz Białous

Białous

Informacja na temat Administratora danych osobowych znajduje się w Kancelarii Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Rybnika <https://bip.um.rybnik.eu/rodo>. Kontakt do Inspektora ochrony danych Urzędu Miasta Rybnika: iod@um.rybnik.pl.