

**Uchwała Nr 366/V/2010**  
**Rady Miasta Józefowa**  
**z dnia 21 października 2010r.**

w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w Józefowie w kwartale ulic: Kard. Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej i Świderskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.13 ust 1i art. 37 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

Wyraża się zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste niżej wymienionych nieruchomości:

L.p	Nr ewidencyjny działki	Nr obrębu	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Nazwa ulicy	Nr księgi wieczystej
1.	154	44	4095	Kard. Wyszyńskiego	31546
2.	27	44	1165	Kard. Wyszyńskiego	37853
3.	158/7	44	239	Kard. Wyszyńskiego	31547
4.	158/9	44	1565	Kard. Wyszyńskiego	31547
5.	158/12	44	29	Parkowa	31547
6.	158/13	44	93	Parkowa	31547
7.	158/10	44	309	Parkowa	31547
8.	158/11	44	36	Parkowa	31547
9.	158/15	44	4018	Sosnowa	31547
10.	157	44	1261	Sosnowa	31546
Razem:			<b>12 810m<sup>2</sup></b>		

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

Cezary Łukaszewski

## **Uzasadnienie do projektu Uchwały Rady Miasta Józefowa**

w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w Józefowie w kwartale ulic: Kard. Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej i Świderskiej.

**Użytkowanie wieczyste** jest specyficznym dla polskiego prawa cywilnego prawem podmiotowym dotyczącym nieruchomości gruntowej. Jest jednym z trzech rodzajów praw rzeczowych, obok własności i praw rzeczowych ograniczonych. Polega na oddaniu w użytkowanie nieruchomości gruntowej będącej własnością skarbu państwa, województwa, powiatu bądź gminy lub związku tych jednostek osobie fizycznej lub prawnej na czas określony 99 lat (wyjątkowo krócej, lecz nie mniej niż 40 lat). Dotyczy głównie gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.

Istotą prawa użytkowania wieczystego stymuluje obrót gruntami gdyż użytkownicy wieczyści nie muszą płacić ceny nieruchomości jak w przypadku zakupu, lecz tylko opłatę pierwszą i opłaty roczne.

Pierwsza opłata, zgodnie z obowiązującą Ustawą o gospodarce nieruchomościami stanowi równowartość 15 – 25% ceny nieruchomości. Stawkę procentową ustala właściciel nieruchomości. Jest ona płatna jednorazowo, najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej. Opłaty roczne w następnych latach, są zdefiniowane ustawowo i wynoszą od 0,3 - 3% ceny nieruchomości, w zależności od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Termin płatności opłat rocznych upływa z końcem marca każdego roku. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszczają aktualizację opłat rocznych, nie częściej niż raz w roku, jeżeli ulegnie zmianie wartość nieruchomości.

Prawo to powstaje w wyniku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego oraz wpisu do księgi wieczystej. Oddający w użytkowanie pozostaje właścicielem gruntu i pobiera z tego tytułu opłatę roczną od użytkownika. Użytkownik ma prawa zbliżone do właściciela. Korzysta z gruntu z wyłączeniem innych osób. Może prawem swobodnie rozporządzać, czyli sprzedać je, obciążać, zapisać w testamencie. Podlega ono egzekucji. Użytkownik wieczysty ma pełne prawo własności do budynków postawionych na gruncie. Przysługuje mu również prawo do żądania, przed zakończeniem umowy, przedłużenia użytkowania wieczystego na kolejne okresy od 40 do 99 lat. Właściciel może odmówić wyłącznie ze względu na ważny interes społeczny. Ograniczeniem użytkowania wieczystego jest możliwość jego rozwiązania, gdy użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

Użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu w granicach określonych przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, która powinna określać obowiązujący sposób takiego ko-

rzystania. Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać:

- 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót;
- 2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należyтым stanie;
- 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego;
- 4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Termin zagospodarowania, w tym termin zabudowy, może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika.

Postanowienia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z niego są wiążące nie tylko dla pierwszego użytkownika wieczystego, ale również dla każdego kolejnego nabywcy prawa użytkowania wieczystego, choćby nie były one ujawnione w księdze wieczystej.

Korzystanie z gruntu w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy o oddanie go w użytkowanie wieczyste stanowi naruszenie umowy dające właścicielowi prawo do zastosowania odpowiednich środków prawnych, w tym doprowadzenia do rozwiązania powyższej umowy i odebrania gruntu.

Naruszenie takie może mieć charakter bierny - gdy użytkownik nie zagospodaruje nieruchomości w sposób i w terminie ustalonym w umowie, a w szczególności nie wybuduje w tym terminie wymaganych budynków lub urządzeń lub czynny - gdy użytkownik prowadzi na nieruchomości działalność niezgodną z celem, na jaki oddano ją w użytkowanie wieczyste, w tym wzniesie na niej budynki lub urządzenia niezgodne z tym celem.

W razie niezagospodarowania nieruchomości przez użytkownika wieczystego w terminach wynikających z umowy, właściwy organ może (według swego uznania):

- przedłużyć termin zagospodarowania nieruchomości w drodze zmiany umowy użytkowania wieczystego (podpisania z użytkownikiem aneksu w formie aktu notarialnego)
- albo wyznaczyć dodatkowy termin jej zagospodarowania (w drodze wydania decyzji lub również zawarcia aneksu).

W przypadku, gdy użytkownik wieczysty nie dotrzyma pierwotnego lub przedłużonego terminu zagospodarowania nieruchomości, właściwy organ jest uprawniony do nałożenia, dodatkowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego niezależnie od zwykłych opłat rocznych.

Dodatkowa opłata za pierwszy rok następujący po roku, w którym bezskutecznie upłynął termin zagospodarowania wynosi 10% wartości nieruchomości, a za każdy kolejny rok opóźnienia ulega ona zwiększeniu o dalsze 10% wartości nieruchomości.

Niezależnie od możliwości nałożenia powyższych opłat, właściciel może też doprowadzić do rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego przez sąd w drodze powództwa przeciwko użytkownikowi wieczystemu o rozwiązanie umowy.

Prawomocne orzeczenie sądu o rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego będzie skutkować wygaśnięciem tego prawa. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego może nastąpić w odniesieniu do całości nieruchomości lub jej części dającej się wyodrębnić w drodze podziału geodezyjnego - jeżeli przesłanki rozwiązania umowy są spełnione tylko co do takiej części, w szczególności jeśli tylko ona jest wykorzystywana niezgodnie z umową.

Niżej wymienione nieruchomości stanowią własność Gminy Miasta Józefowa.

L.p	Nr ewidencyjny działki	Nr obrębu	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Nazwa ulicy	Nr księgi wieczystej
1.	154	44	4095	Kard. Wyszyńskiego	31546
2.	27	44	1165	Kard. Wyszyńskiego	37853
3.	158/7	44	239	Kard. Wyszyńskiego	31547
4.	158/9	44	1565	Kard. Wyszyńskiego	31547
5.	158/12	44	29	Parkowa	31547
6.	158/13	44	93	Parkowa	31547
7.	158/10	44	309	Parkowa	31547
8.	158/11	44	36	Parkowa	31547
9.	158/15	44	4018	Sosnowa	31547
10.	157	44	1261	Sosnowa	31546

Nieruchomości te położone są na terenie, który objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „centrum”, zatwierdzonego Uchwałą Nr 251/IV/2004 Rady Miasta Józefowa z dnia 10 grudnia 2004r.

Zgodnie z obowiązującym planem:

dz. ew. nr 154 obr. 44 – oznaczona symbolem 5.U. + MWM – przeznaczenie – usługi centrotwórcze i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małowabarytowa;

dz. ew. nr 157 obr. 44 – oznaczona symbolem 1.U. + MN – przeznaczenie – usługi centrotwórcze i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;

dz. ew. nr 158/9 obr. 44 – oznaczona symbolem 5.1.U.– przeznaczenie – cele inwestycji kubaturowych w zakresie usług;

dz. ew. nr 158/7, 158/11, 158/12, 158/14 obr. 44 – oznaczona symbolem 5.3.KP – przeznaczenie – ciąg pieszo – jezdny;

dz. ew. nr 158/15, 27 obr. 44 – oznaczona symbolem 5.U. + MWm – przeznaczanie – usługi centrowe i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa

Na przedmiotowy teren została opracowana „Szczegółowa koncepcja architektoniczna zabudowy mieszkalno – usługowej”.

Wyłoniony w przetargu nabywca będzie realizował zabudowę zgodnie z powyższą koncepcją.

Oddanie ww. nieruchomości w użytkowanie wieczyste na lat 99 umożliwi pozyskanie środków finansowych a przede wszystkim kontrolę właścicielską nad realizacją projektu.

Nieruchomości nie są przewidziane do zbycia w budżecie miasta na rok 2010.

Wnoszę o podjęcie przez Radę Miasta uchwały w powyższej sprawie.