

**UCHWAŁA NR / / 2023
RADY MIEJSKIEJ W DOBREJ**

– PROJEKT –

z dnia 2023 r.

w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029), uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Dobra na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy wystąpią z żądaniem sprzedaży na podstawie przepisów Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. Ustala się cenę sprzedaży w wysokości równej wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 3. Nabywcy ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowej zleconej przez Gminę Dobra w toku postępowania, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów w księgach wieczystych.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrej.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Dobrej

w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Ustawą 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 – dalej „ustawa nowelizująca”) ustawodawca dokonał nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Za pomocą art. 3 pkt 14 ustawy nowelizującej wprowadzono do ustawy o gospodarce nieruchomościami nowy dział VIa Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż gruntu na rzecz użytkownika wieczystego, zawierający art. 198g-198l ustawy.

W art. 198h ust. 2 ustawodawca postanowił, iż: W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego cenę nieruchomości 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 art. 198i ust. 1 upoważniono jednostki samorządu terytorialnego do określenia – w formie uchwały właściwego organu stanowiącego – ceny sprzedawanych nieruchomości: Odpowiednia rada albo sejmik w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie 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 określi, w drodze uchwały, szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.

Ustawa nowelizująca weszła w życie 31 sierpnia 2023 r.

W okresie roku od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej użytkownikom wieczystym gruntów zabudowanych przyznaje się roszczenie o nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej, tym samym wykluczona jest możliwość odmowy zbycia przez jednostkę samorządu terytorialnego. W praktyce roszczenie dotyczy nieruchomości gruntowych zabudowanych na cele działalności gospodarczej. Nieruchomości zabudowane na cele mieszkaniowe obejmuje ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – uwłaszczenie z mocy prawa. Natomiast kwestie nieruchomości zabudowanych garażami oraz nieruchomości rolnych reguluje ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – na podstawie tej ustawy wydawane są decyzje administracyjne.

Mając powyższe na uwadze podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Tadeusz Gebler
/-/ Burmistrz Dobrej