

Projekt

z dnia 28 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 60.462.2023
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 5 grudnia 2023 r.

w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Krzepice, na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych osobom fizycznym.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 198 h ust 2, art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) Rada Miejska w Krzepicach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Krzepice, na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do 31 sierpnia 2024 roku wystąpią z żądaniem sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).

§ 2. Cenę nieruchomości gruntowej, niewykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty - jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 3. Cenę nieruchomości gruntowej, wykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 roku - Prawo przedsiębiorców (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 221 ze zm.) ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty - jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 4. W przypadkach przewidzianych w § 2. pkt 2 i § 3 pkt 2 pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 25% wysokości kwoty ceny sprzedaży wraz z należnym oprocentowaniem od pozostałej części ceny, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

§ 5. 1. Ustala się bonifikatę w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej, sprzedawanej osobie fizycznej:

- 1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:
 - a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
 - b) przed ukończeniem 16 roku życia lub
- 2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w punkcie 1 lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób lub

3) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 roku o Karcie Dużej Rodzin (t.j. Dz.U. 2023 roku, poz. 2424) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

2. Bonifikatę, o której mowa w ust. 1 udziela się na wniosek użytkownika wieczystego występującego z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

§ 6. Przepisy uchwały stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

§ 7. Nabywcy ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych zleczonych przez Gminę Krzepice w toku postępowania, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia bądź wykreślenia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów w księgach wieczystych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic

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

UZASADNIENIE

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.). 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 (np. hale magazynowe, budynki produkcyjne, galerie handlowe).