

Projekt

z dnia 5 grudnia 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.

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

§ 6. Nabywcy ponoszą koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia bądź wykreślenia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów w księgach wieczystych.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

§ 8. 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).