

**UCHWAŁA NR L/451/2023  
RADY GMINY ŚWIĘTAJNO**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**sprawie zobowiązania Wójta Gminy Świętajno do indywidualnego określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) w związku z art. 198i 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688) ustala się co następuje:

§ 1. Zobowiązuje się Wójt Gminy Świętajno do indywidualnego określania szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w drodze zarządzenia.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świętajno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Arkadiusz Deptuła**

## 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, 1113, 1463), 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.

Z żądaniem sprzedaży nieruchomości gruntowej użytkownik wieczysty może wystąpić w okresie do 31 sierpnia 2024 r., przy czym żądanie sprzedaży nie przysługuje:

- jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997r;
- Jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- W odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2022 r. poz. 1624 oraz z 2023 r. poz. 261);
- jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwiają użytkownikom wieczystym nabycie własności posiadanych nieruchomości gruntowych nie będących nieruchomościami wykorzystywanymi na cele mieszkaniowe. W odniesieniu do tych nieruchomości przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nastąpiło z mocy prawa na dzień 1 stycznia 2019 r. – ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Nowe regulacje zatem dotyczą w szczególności nieruchomości:

- 1) Przeznaczonych na cele usługowe, handlowe, rekreacyjne, przemysłowe w tym nieruchomości niezabudowanych powstałych po zmianach organizacyjnych przedsiębiorstw, które nabyły prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z mocy prawa z dnia 5 grudnia 1990 r., a także po podziałach dużych terenów spółdzielni mieszkaniowych, w których użytkowaniu wieczystym pozostały nieruchomości o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe;

- 2) Zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. trafostacjami, stacjami redukcyjnymi gazu, przepompowniami);
- 3) Zabudowanych garażami, nie podlegających przepisom ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (dotyczącym osób fizycznych będących w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych).

Warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa w związku z realizacją roszczenia przysługującego użytkownikom wieczystym o ich nabycie zostały określone w art. 198h ust. 1 u.g.n., zgodnie z którym cenę nieruchomości ustala się:

- w przypadku zapłaty ceny jednorazowo w wysokości równej: 20 x (stawka %opłaty rocznej x wartość nieruchomości),
- w przypadku rozłożenia ceny na raty w wysokości równej: 25 x (stawka % opłaty rocznej x wartość nieruchomości).

Natomiast zgodnie z art. 198h ust. 2 u.g.n. – „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 myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, co do zasady, cenę nieruchomości przeznaczonej do obrotu przez jednostkę samorządu terytorialnego ustala jej organ wykonawczy.

W art. 198i ust. 1 u.g.n. zamieszczono szczególny przepis kompetencyjny w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego na podstawie którego, w terminie 4 miesięcy od wejścia w życie ustawy nowelizującej, tj. do 31 grudnia 2023 r., rada w drodze uchwały może wprowadzić jedno z alternatywnych rozwiązań:

określić szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiązać organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego do indywidualnego określenia tych warunków w drodze zarządzenia.

W przypadku niepodjęcia przez radę w ww. terminie żadnej uchwały na podstawie ww. art. 198i u.g.n., w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego zastosowanie będą miały wyżej opisane regulacje dotyczące ustalania ceny nieruchomości gruntowych będących własnością Skarbu Państwa.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Arkadiusz Deptuła**