

## PROJEKT

nr kor. SOD UM.968097.2023

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIASTA GLIWICE

z dnia ..... 2023 r.

#### **w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność miasta Gliwice, na rzecz ich użytkowników wieczystych, w ramach realizacji roszczenia**

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. 198h 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.), na wniosek Prezydenta Miasta

#### **Rada Miasta Gliwice uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność miasta Gliwice, 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 sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu 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. W przypadku rozłożenia ceny na raty pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 25 % wysokości ceny sprzedaży, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

4. Nabywcy ponoszą koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w szczególności koszty sporządzenia operatu szacunkowego, dokumentów geodezyjnych, koszty notarialne zawarcia umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i związanych z tym wpisów w księgach wieczystych oraz koszty ustanowienia i wykreślenia hipoteki.

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

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

## Uzasadnienie

Ustawą z dnia 26 maja 2023 roku o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1463), która weszła w życie w dniu 31 sierpnia 2023 r. do ustawy o gospodarce nieruchomościami dodano Dział IVa Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego.

W art. 198g ww. działu przyznano użytkownikom wieczystym prawo do wystąpienia w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, z żądaniem sprzedaży nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym na ich rzecz. Roszczenie przysługuje użytkownikom wieczystym spełniającym przedmiotowe przesłanki określone w ww. ustawie.

W art. 198i ww. działu ustawodawca zawarł delegację dla właściwej rady, do określenia w drodze uchwały, szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiązania, w drodze uchwały, organu wykonawczego do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.

Jednocześnie w myśl art. 198h ust. 2 w odniesieniu do ww. nieruchomości 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.

Nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym na terenie miasta Gliwice stanowią przedmiot prawa własności miasta Gliwice i Skarbu Państwa. Zasadnym jest zatem ustalenie podobnych warunków sprzedaży prawa własności nieruchomości dla wszystkich użytkowników wieczystych. Stąd też zasady nabywania prawa własności nieruchomości gminnych przez użytkowników wieczystych tych gruntów zostały dostosowane do przepisów ustawowych regulujących zasady sprzedaży gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa.

Zgodnie, bowiem z art. 198h ust. 1 wysokość ceny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa zbywanych w tym trybie ustala się, wg następujących kryteriów:

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.

Celem zabezpieczenia interesów miasta postanowiono, że w przypadku rozłożenia ceny na raty pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 25 % wysokości ceny sprzedaży, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

Dodatkowo celem zagwarantowania zwrotu poniesionych przez miasto kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia wprowadzono zapis, iż nabywca zobowiązany będzie do ich zwrotu, w szczególności będą to koszty wyceny, dokumentów geodezyjnych, ustanowienia i wykreślenia hipoteki.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.