

Uzasadnienie do uchwały: w sprawie zobowiązania Burmistrza Miasta Ustroń do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

(AGG.6840.000017.2023.DE)

Wchodzące w życie zmiany wynikające z 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1463), a obowiązujące od 31 sierpnia 2023r. mają umożliwić nabycia prawa własności użytkownikom wieczystym gruntów, które dotąd nie uległy uwłaszczeniu z mocy prawa lub na podstawie decyzji administracyjnej, z uwzględnieniem zasady swobody zawierania umowy między podmiotem publicznym – właścicielem gruntu, a dotychczasowym użytkownikiem wieczystym.

W wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dodano nowy dział VIa (art. 198g-198l), w którym zawarto przepisy epizodyczne dotyczące ograniczonego w czasie roszczenia o nabycie przez użytkowników wieczystych prawa własności gruntu oraz dedykowane dla tego trybu odrębne zasady zbywania m.in. w zakresie przedmiotu sprzedaży, ustalania ceny oraz bonifikat. Celem tych przepisów jest przyspieszenie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na gruntach, które zostały już zabudowane i zagospodarowane na określone cele.

Użytkownikom wieczystym przyznano prawo do wystąpienia – w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia zmian w życie – z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży gruntu.

Cena gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, podlegającego obligatoryjnemu zbyciu na rzecz użytkownika wieczystego, została określona ustawowo i odpowiadać będzie, co do zasady, 20-krotności dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – w przypadku płatności jednorazowej, a przy płatności ratalnej – 25 opłat rocznych. Samorządy będą mogły przyjąć tę samą zasadę lub negocjować cenę z nabywcą, zgodnie z generalną zasadą określoną w art. 69 ustawy, tj. do poziomu wartości rynkowej gruntu.

Ponadto, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, ustawodawca zobligował odpowiednią radę albo sejmik do określenia w drodze uchwały w terminie 4 miesięcy od wejścia zmian w życie szczegółowych warunków sprzedaży lub do udzielenia organowi wykonawczemu upoważnienia do określania tych warunków indywidualnie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, odpłatność za grunt będzie określać odpowiednio przepis art. 198h ust.1. - czyli dotyczący nieruchomości Skarbu Państwa.

Z uwagi na to, iż liczba oddanych w użytkowanie wieczyste nieruchomości w zasobie gminnym, jakie nie zostały przekształcone w wyniku dotychczas obowiązujących przepisów prawa jest zbyt duża na to, żeby stworzyć szczegółowe warunki sprzedaży jednocześnie dla wszystkich tych nieruchomości, zasadne jest podjęcie uchwały, na podstawie której rada udzieli organowi wykonawczemu upoważnienia do określania tych warunków indywidualnie. Podjęcie takiej uchwały umożliwi negocjacje ceny do poziomu wartości rynkowej gruntu.

Sporządziła: Ewa Drukała

Referować będzie: Naczelnik Wydziału AGG : Aleksandra Kwiecień - Zawada


NACZELNIK
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY
I GOSPODARKI GRUNTAMI
Aleksandra Kwiecień-Zawada