

UCHWAŁA Nr/...../2023

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 2023 r.

w sprawie zobowiązania Prezydenta Miasta Koszalina do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie art. 198i ust. 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, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1. Zobowiązuje Prezydenta Miasta Koszalina do indywidualnego określania w drodze zarządzenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 31 grudnia 2023 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Koszalinie

Jan Kuriata

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie w sprawie zobowiązania Prezydenta Miasta Koszalina do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na mocy 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 (ustawa nowelizująca) do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), zmieniono i dodano szereg przepisów dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Nowe regulacje weszły w życie z dniem 31 sierpnia 2023 r. Poza regulacjami dotyczącymi ogólnych zasad sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, do ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzono przepisy epizodyczne (Dział VIa: art. 198g – art. 198l) związane z przyznaniem użytkownikom wieczystym roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowych na ich rzecz. Z żądaniem sprzedaży nieruchomości gruntowej użytkownik wieczysty może wystąpić w okresie 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy nowelizującej tj. do 31 sierpnia 2024 r., przy czym wymienione żądanie sprzedaży, nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) 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 2023 r., poz. 1796);
- 4) 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);
- 5) 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 01 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:

- 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 dniem 05 grudnia 1990 r., a także po podziałach dużych terenów spółdzielni mieszkaniowych, w których użytkowaniu wieczystym pozostały nieruchomości o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe,
- zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. trafostacjami, stacjami redukcyjnymi gazu, przepompowniami),
- 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 albo sejmik 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 określania tych warunków w drodze zarządzenia.

W przypadku niepodjęcia przez radę albo sejmik 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.