

**Projekt**

z dnia 16 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 23 listopada 2023 r.

**w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych**

Na podstawie art. 198i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.), **Rada Miasta i Gminy Margonin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Cenę nieruchomości przyjętej do realizacji celu, o którym mowa w art. 198g.ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:

- 1) w sytuacji 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 sytuacji 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.

2. Do ustalenia ceny, o której mowa w ust. 1 zastosowanie mają przepisy art. 198j ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. W przypadku sprzedaży ratalnej, okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż 3 lata, a pierwsza rata winna zostać wniesiona, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży, w wysokości 20% ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej.

**§ 2.** W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ma zastosowanie przepis art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## Uzasadnienie

Ustawą nowelizującą z dnia 26 maja 2023 r. wprowadzony został do ustawy o gospodarce nieruchomościami nowy dział VIa, przyznający użytkownikom wieczystym ograniczone w czasie roszczenia o nabycie prawa własności oraz wprowadzono dedykowane dla tego trybu odrębne zasady sprzedaży. Celem tej epizodycznej regulacji jest zdynamizowanie procesu eliminacji użytkownika wieczystego, tym bardziej, że na większości nieruchomości zrealizowany został cel użytkownika wieczystego i dalsze utrzymywanie tego prawa bez zachęcającej perspektywy uzyskania prawa własności tych gruntów zniechęca użytkowników wieczystych do podejmowania dalszych działań inwestycyjnych.

Roszczenie to ma charakter uniwersalny, jednak z uwagi na szczególną funkcję terenów lub stan realizacji celów użytkownika wieczystego przewidziano szereg wyłączeń o charakterze przedmiotowym, w szczególności wyłączono spod działania przepisów epizodycznych nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste w okresie 10 lat poprzedzających zgłoszenie roszczenia, roszczenie nie będzie dotyczyć gruntów niezabudowanych. Ponadto, z uwagi na celowy charakter użytkownika wieczystego z roszczenia nie będą mogli skorzystać użytkownicy wieczysti, którzy nie wykonali zobowiązań określonych w umowie o oddaniu w użytkowanie wieczyste, ani użytkownicy, w stosunku do których toczy się postępowanie o rozwiązanie tej umowy.

Roszczenie o zawarcie umowy będzie zgłaszane na wniosek użytkownika wieczystego, co pozwoli na podejmowanie przez zainteresowane podmioty autonomicznych decyzji o nabyciu z uwzględnieniem ich aktualnej kondycji finansowej lub planów inwestycyjnych.

W art. 198h ust. 2 ustawodawca upoważnił jst do określenia warunków sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych Zasady ustalenia ceny za nabycie na własność nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu są odzwierciedleniem rozwiązań ustawowych przyjętych dla nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, które przewidują, że cena za wykup będzie stanowiła wielokrotność opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie z równoczesnym zapewnieniem ustalenia opłaty rocznej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości aktualnej na dzień jej sprzedaży. Z tym, że przy płatności jednorazowej cena stanowi dwudziestokrotność, a przy sprzedaży ratalnej cena wynosi dwudziestopięciokrotność.

Dla powyższych nieruchomości wprowadzono ograniczenia czasowe przy sprzedaży ratalnej - maksymalnie do 3 lata oraz określono wysokość pierwszej raty w wysokości 20% ustalonej ceny.

Wieczysty użytkownik będący przedsiębiorcą będzie mógł skorzystać z pomocy publicznej w ramach dostępnego limitu pomocy *de minimis*, co umożliwi mu zakup nieruchomości na preferencyjnych warunkach.

Mając na względzie, że celem niniejszej regulacji jest zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.