

**Uchwała Nr 593/VIII/2023**  
**Rady Miasta Józefowa**  
**z dnia 24 listopada 2023 roku**

**w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych  
w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 40 z późn. zm.), w związku z art. 198h ust. 2 oraz art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 roku, poz. 344 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Józefowa na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 roku wystąpią z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży tych nieruchomości w trybie określonym w przepisach Działu VIa „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, Rozdziału 3 pt. „Zarządzanie nieruchomościami” ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

**§ 2.**

Cenę nieruchomości gruntowej, niewykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej, ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

**§ 3.**

Cenę nieruchomości gruntowej, wykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 roku – Prawo przedsiębiorców, ustala się na poziomie wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

**§ 4.**

Do zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 70 ust. 1, 2, 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem, że w przypadku sprzedaży nieruchomości na raty pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 20% wysokości ceny sprzedaży.

**§ 5.**

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

**§ 6.**

Nabywca nieruchomości ponosi wszelkie koszty notarialne oraz sądowe związane z nabyciem nieruchomości i ustanowieniem hipoteki.

**§ 7.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

**§ 8.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

Mariusz Batorski

## Uzasadnienie

Z dniem 31 sierpnia 2023 roku weszła w życie ustawa 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 innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1463).

Artykuł 4 pkt 13 tejże ustawy nowelizującej wprowadził do Rozdziału 3 pt. „Zarządzanie nieruchomościami” ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nowy Dział VI a pt. „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, zawierający artykuły 198g-198l.

Zgodnie z art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy 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 innych ustaw (tj. od dnia 31 sierpnia 2023 roku) może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz. Jest to termin materialny, a zatem po jego upływie nie będzie można skutecznie wystąpić z takim żądaniem.

Żądanie sprzedaży, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 roku,
- 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 roku o portach i przystaniach morskich,
- 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,
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Natomiast art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada na radę gminy obowiązek określenia w drodze uchwały, w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych na rzecz ich użytkowników wieczystych, ewentualnie obowiązek zobowiązania organu wykonawczego do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.

W art. 198h ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca upoważnił jednostki samorządu terytorialnego do określenia – w formie uchwały właściwego organu stanowiącego – ceny sprzedawanych 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.

W projekcie niniejszej uchwały przyjęto, że:

- 1) cenę nieruchomości gruntowej, niewykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej, ustala się 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) cenę nieruchomości gruntowej, wykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 roku – Prawo przedsiębiorców, ustala się na poziomie wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Sposób obliczania ceny sprzedaży nieruchomości w przypadku nieruchomości niewykorzystywanych przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej ustalono w sposób zbliżony jak w ustawie z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, na podstawie której użytkownicy wieczystości nabyli z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo własności gruntów.

W przypadku sprzedaży nieruchomości na raty, pierwsza rata powinna zostać wniesiona przed zawarciem umowy sprzedaży w kwocie nie niższej niż 20% wysokości kwoty ceny sprzedaży.

Do sprzedaży nieruchomości na podstawie niniejszej uchwały stosuje się przepisy o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis. Regulacje dotyczące pomocy publicznej ujęte są w art. 69a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Celem uniknięcia wątpliwości i potencjalnych sporów pomiędzy Miastem Józefów oraz nabywcami nieruchomości, w uchwale znalazł się zapis, iż nabywcy nieruchomości ponoszą koszty notarialne i sądowe związane z nabyciem nieruchomości i ustanowieniem hipoteki.

Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do ustalenia i zależne od liczby użytkowników wieczystych, którzy zdecydują się na nabycie nieruchomości gminnych w przywołanym trybie, jak również od liczby osób uprawnionych do skorzystania z powyższych bonifikat.

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

Mariusz Batorski