

Projekt

z dnia 30 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../LXXII/2023
RADY GMINY KOSZĘCIN**

z dnia 7 grudnia 2023 r.

w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, w ramach realizacji roszczenia oraz udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 198i ust. 1 i art. 198k ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), Rada Gminy Koszęcin uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Koszęcin na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 r. wystąpią z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

§ 2. Cenę nieruchomości gruntowej, niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, 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. Cenę nieruchomości gruntowej, wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, 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.

§ 4.1. Wójt Gminy Koszęcin udziela bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu:

- 1) będącemu osobą fizyczną w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub przed ukończeniem 16 roku życia - w wysokości 50%
- 2) będącemu osobą fizyczną, która w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży jest opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym osoby fizycznej w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub przed ukończeniem 16 roku życia i jako opiekun prawny lub przedstawiciel ustawowy z osobą tą zamieszkuje - w wysokości 50%
- 3) będącemu członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu przepisu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny i uprawnionemu do posiadania Karty Dużej Rodziny. - w wysokości 50%

- 4) będącemu osobą fizyczną lub osobą prawną, która prowadzi działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową; - w wysokości 50%;
- 5) będącemu organizacją pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego. - w wysokości 50%.

2. Wójt Gminy Koszęcin udziela bonifikaty, o której mowa w ust. 1 niezależnie od realizacji przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej, a także niezależnie od długości okresu trwania użytkowania wieczystego, jeśli użytkownik wieczysty terminowo zrealizował cel oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz nie posiada zaległości w zobowiązaniach finansowych wobec Gminy Koszęcin z tytułu podatku od nieruchomości, rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste i opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

3. Bonifikatę, o której mowa w ust. 1, udziela się na wniosek użytkownika wieczystego występującego z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

4. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 1, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

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

§ 6. Nabywcy ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zleczanych przez Gminę Koszęcin w toku postępowania, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów w księgach wieczystych.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koszęcin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Aniol

Uzasadnienie

W dniu 31 sierpnia 2023 r. weszły w życie przepisy 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). Rozwiązania prawne, przyjęte w ustawie, stanowią kolejny etap reformy użytkowania wieczystego w Polsce. W tym też celu, dokonano nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm. - dalej jako „u.g.n.”), wprowadzając m.in. - w dziale VIa u.g.n.i - 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.

Jak wynika z treści uzasadnienia projektu wyżej wymienionej ustawy - "Celem zawartych w projekcie rozwiązań jest umożliwienie nabycia prawa własności użytkownikom wieczystym gruntów, które nie uległy dotąd uwłaszczeniu z mocy prawa lub na podstawie decyzji administracyjnej".

Zgodnie z brzmieniem art. 198g ust. 1 u.g.n.: "Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie 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. poz. 1463) może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz".

Niniejszą uchwałą Rada Gminy Koszęcin, korzystając z delegacji ustawowej zawartej w przepisie art. 198i ust. 1 oraz art. 198k ust. 2 u.g.n., określiła szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, korzystających z roszczenia, o którym mowa w wyżej przywołanych art. 198g ust. 1 u.g.n., jak również zasady udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.