

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2023 r.

w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych 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 r. poz. 40 ze zm.¹⁾) art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 poz. 344 ze zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Postanawia się, że cena nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego zostanie ustalona w wysokości wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zasada przyjęta w ust. 1, dotyczy użytkowników wieczystych, którzy do 31 sierpnia 2024 r. wystąpią z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na ich rzecz, o ile nieruchomość ta nie podlega włączeniom ustawowym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Łukasz Prokorym

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906 i poz. 2029.

UZASADNIENIE

Podstawę podjęcia przez Radę Miasta Białystok niniejszej uchwały stanowi art. 198i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.), przyjęty ustawą 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). Nowela ta wprowadziła m.in. Dział VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami, nazwany „Przepisy epizodyczne dotyczące rozszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, który wszedł w życie 31 sierpnia 2023 r.

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 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 może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

Powyższe rozszczenie zostało ograniczone poprzez wskazanie, iż nie przysługuje ono w enumeratywnie wymienionych sytuacjach tj. jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r., jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, 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 2022 r. poz. 1624 oraz z 2023 r. poz. 261), 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, w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Z kolei art. 198h ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż 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.

Przepis kompetencyjny zawarty w art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi o możliwości podjęcia przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego m. in. uchwały określającej szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych. Przewidziano czteromiesięczny termin na podjęcie ww. uchwały, liczony od wejścia w życie ustawy nowelizującej, tj. od 31.08.2023 r., a więc upływający z dniem 31.12.2023 r. Ustawa wskazuje, że niepodjęcie uchwały w terminie skutkuje odpowiednim stosowaniem art. 198h ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z upływem terminu organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego traci kompetencję prawodawczą, zaś do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego będą stosowane przepisy dotyczące nieruchomości gruntowych będących własnością Skarbu Państwa, zgodnie z którymi cenę nieruchomości 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 (w przypadku zapłaty ceny jednorazowo) albo jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży (w przypadku rozłożenia ceny na raty).

W związku z powyższym proszę o podjęcie niniejszej uchwały.