

z dnia 29 listopada 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 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), Rada Miasta Otwocka uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Cenę sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Otwock na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy wystąpili z żądaniem sprzedaży na podstawie art. 198g ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) ustala się w wysokości równej 70% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

2. Zapłata ceny dokonywana jest jednorazowo.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
  
Monika Joanna Kwiek

## Uzasadnienie

Ustawą 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 - dalej „ustawa nowelizująca”) ustawodawca dokonał nowelizacji m.in. przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 roku, poz. 344, ze zm. - dalej „ugn”). Art. 4 pkt 13 ustawy nowelizującej wprowadził do ustawy o gospodarce nieruchomościami nowy dział VIa „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, zawierający artykuły 198g-198i ustawy.

Art. 198h ust. 1 ugn ustala wysokość ceny zbywanych w trybie przepisów epizodycznych nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, wg następujących kryteriów:

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.

W art. 198h ust. 2 ugn ustawodawca upoważnił jednostki samorządu terytorialnego do określenia - w formie uchwały właściwego organu stanowiącego - ceny sprzedawanych nieruchomości. Cena nie powinna być niższa 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 powinna być wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Grunty stanowiące własność Miasta Otwock oddane w użytkowanie wieczyste są wykorzystywane jak i niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. W ocenie uchwałodawcy zasadnym jest stworzenie przepisów, które będą ustalać sprawiedliwe reguły sprzedaży gruntów na rzecz jej użytkowników wieczystych, a więc podmiotów charakteryzują się posiadaniem tego samego prawa uregulowanego w Kodeksie cywilnym i ugn.

Miasto Otwock wskazuje, że podmioty będące użytkownikami wieczystymi mają ustalone różne wysokości stawek procentowych (3%, 2%, 1% i 0,3%) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w zależności od określonego w umowie celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Idąc w ślad za ustawodawcą i przyjmując cenę sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego zależną, m.in. od wysokości stawki procentowej podmioty te, występując z (wiązącym) żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na ich rzecz nabywałyby od Miasta nieruchomości za cenę równą odpowiednio 60%, 40%, 20%, a nawet 6% wartości nieruchomości (przy zapłacie ceny jednorazowo). Miasto Otwock dąży do tego, aby użytkownicy wieczysti byli traktowani równo, bez względu na wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w związku z tym cena sprzedaży będzie ustalana na poziomie 70% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie przedmiotowej uchwały.

**PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
  
**Monika Joanna Kwiek**