

**UCHWAŁA NR LXV/1865/23
RADY MIASTA KROSNA**

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), w związku z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),

uchwala się co następuje:

§ 1. Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Krosno na rzecz ich użytkowników wieczystych, odbywa się na zasadach oraz według wytycznych sprzedaży określonych w niniejszej uchwale.

§ 2. Sprzedaż, o której mowa w § 1 może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno albo w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno lub planie ogólnym na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z celem, na który została oddana w użytkowanie wieczyste, o ile cel użytkowania wieczystego został określony w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste.
- 3) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Krosno w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą:
 - a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - b) z tytułu podatku od nieruchomości.

§ 3. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży, niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej ustala się w sposób określony w art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

§ 4. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży, wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej ustala się jako 80% wartości nieruchomości gruntowej, określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w dzienniku Województwa Podkarpackiego.

Uzasadnienie

Wraz z nowelizacją ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z dniem 31 sierpnia br. zmianie uległy zasady sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

Dotychczas obowiązujące zasady ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu pozwalały na zaliczenie na poczet ceny nieruchomości kwoty równej wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określonej na dzień sprzedaży.

Zgodnie z nowymi przepisami, cenę nieruchomości gruntowej, wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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 sprzedaży. W przypadku nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej stawka procentowa opłaty określona jest na poziomie 3%, a zatem cena sprzedaży może zostać ustalona w przedziale od 60%-100%.

Gmina Krosno jest obecnie właścicielem 151 działek o pow. 38,2380 ha oddanych w użytkowanie wieczyste, dla których stawka procentowa wynosi 3%.

Cena sprzedaży nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu określona jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży wynika wprost z treści art. 69 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto, powołana na wstępie nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwiła użytkownikom wieczystym nieruchomości zabudowanych, oddanych w użytkownię wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., wystąpienie z roszczeniem sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz. Roszczenie to przysługuje w terminie roku od wejścia w życie znowelizowanych przepisów (tj. do dnia 30 sierpnia 2024 r.) i umożliwia wykup nieruchomości na preferencyjnych warunkach, za cenę równą dwudziestokrotności kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku płatności jednorazowej (tj. w zależności od stawki procentowej jest to kwota równa 6%, 20%, 60% wartości nieruchomości) lub dwudziestopięciokrotności kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku płatności ratalnej.