

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 2023 r.

w sprawie ustalenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Na podstawie art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

§ 1. Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta i Gminy Serock na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 r. wystąpią z żądaniem sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. Cenę nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Miasta i Gminy Serock, sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - jako trzydziestokrotność 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 - w wysokości równej wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 3. W przypadkach rozłożenia ceny sprzedaży na raty, stosownie do § 2 pkt 2 niniejszej uchwały, pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 25% wysokości ceny sprzedaży, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

§ 4. Sprzedaż, o której mowa w § 1, może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego o sprzedaż nieruchomości gruntowej na jego rzecz, jeżeli zostały spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock na potrzebę zabezpieczenia rezerw terenów na realizację celów publicznych;
- 2) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Miasta i Gminy Serock w regulowaniu zobowiązań z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

§ 5. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w tym koszty sporządzenia operatu szacunkowego sprzedawanej nieruchomości oraz koszty opłaty notarialnej i sądowej ponosi jej użytkownik wieczysty.

§ 6. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, mają zastosowanie przepisy o pomocy publicznej ustalonej w oparciu o art. 69a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Udzielenie pomocy publicznej wymaga również spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

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

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Serocku w sprawie ustalenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

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) dokonano nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wprowadzając m.in. nowy Dział VIa - „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, zawierający artykuły 198g - 198l ustawy, w którym wprowadzono do obrotu prawnego możliwość wykupu nieruchomości przez użytkowników wieczystych w sposób szczególny.

Zgodnie z art. 198g ust. 1 użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie w/w ustawy z dnia 26 maja 2023 r. może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

W art. 198i ustawodawca zobowiązał radę w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. do określenia w formie uchwały szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiązania, w drodze uchwały, organu wykonawczego do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.

Zgodnie z art. 198 h ust. 2 cena nieruchomości nie może 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 może być wyższa niż wartość tej nieruchomości na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Celem zabezpieczenia interesów Gminy zasadnym jest ustalenie w drodze uchwały cen sprzedaży nieruchomości gruntowych, będących własnością Miasta i Gminy Serock, na rzecz ich użytkowników wieczystych w wysokości określonej w § 2 niniejszej uchwały oraz wprowadzenie zapisu o wysokości pierwszej raty, nie niższej niż 25% ceny sprzedaży.

W razie niepodjęcia uchwał w terminie, o którym mowa powyżej będą miały zastosowanie przepisy obowiązujące przy ustaleniu ceny sprzedaży w odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa.

Z uwagi na powyższe zasadne jest podjęcie uchwały w tym zakresie.