

Uzasadnienie
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Reszlu z dnia

w sprawie : zobowiązania organu wykonawczego do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Nowelizacją z 2019 roku ustawa o gospodarce nieruchomościami w umożliwiła przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe tj. zabudowane wyłącznie budynkami:

- mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
- mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- których mowa wyżej, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Nowelizacja ustawy, obowiązująca od 31 sierpnia 2023 r. poszerzyła krąg podmiotów, które mogą skorzystać z uwłaszczenia gruntu. Są to:

- przedsiębiorcy (duże firmy, jednoosobowa działalność gosp.),
- osoby fizyczne (np. właściciele garaży),
- spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe (np. infrastruktura osiedlowa, pawilony handlowe),
- mieszkańcy osiedli (np. parkingi, drogi wewnętrzne, place zabaw).

Uwłaszczenie gruntu następuje na wniosek (dotychczas z mocy prawa) , który podmiot uprawniony winien złożyć w ciągu 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Dodatkowo użytkownik wieczysty gruntu zabudowanego, który realizował cel użytkowania wieczystego powstałego przed 1 stycznia 1998 r. może wystąpić z żądaniem sprzedaży a organ nie ma prawa sprzedaży odmówić.

Nowelizacja ustawy określa zasady płatności za uwłaszczenie gruntu:

- 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,
- w przypadku rozłożenia ceny na raty (maksymalnie 10 lat) – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki

procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży,

- bonifikaty dla grup szczególnie wrażliwych społecznie,
- dla przedsiębiorców preferencje w ramach limitu pomocy de minimis

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty będącej iloczynem 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.

Samorządy mogą przyjąć te zasady odpłatności lub ustalić je samodzielnie, przy czym ustawodawca w art. 198i ustawy wskazał, że szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych określi rada gminy bądź zobowiąże organ wykonawczy do indywidualnego określenia tych warunków w drodze zarządzenia.