

**UCHWAŁA NR LXII/553/2023
RADY MIEJSKIEJ W TUCHOWIE**

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie określenia 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, 572, 463 i 1688) oraz na podstawie art. 198h ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) Rada Miejska w Tuchowie uchwała, co następuje:

§ 1. Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Tuchów na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do 31 sierpnia 2024 r. wystąpią z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029).

§ 2. Cenę nieruchomości gruntowej nabywanej przez użytkownika wieczystego ustala się:

- 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.

§ 3. W przypadku przewidzianym w § 2 pkt 2 pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 25% wysokości kwoty ceny sprzedaży, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej, a pozostała część ceny zostaje zabezpieczona ustanowieniem na sprzedawanej nieruchomości hipoteki na rzecz Gminy Tuchów.

§ 4. Nabywcy ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zleczanych przez Gminę Tuchów w toku postępowania, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów w księgach wieczystych.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tuchowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tuchowie

mgr Stanisław Obrzut

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 przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami {t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 344 ze zmianami). Art. 3 pkt 14 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-198l ustawy.

Art. 198h ust. 1 ustala wysokość ceny zbywanych w tym trybie 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.

Z kolei w art. 198h ust. 2 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.

Powyższymi przepisami na obszarze Miasta i Gminy Tuchów objęte są grunty będące własnością Gminy Tuchów.

Celem zabezpieczenia interesów Gminy Tuchów doprecyzowano, że w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży nieruchomości na raty, pierwsza rata powinna zostać wniesiona przed zawarciem umowy sprzedaży w kwocie nie niższej niż 25% wysokości kwoty ceny sprzedaży.

Niezależnie od powyższego, celem uniknięcia wątpliwości i potencjalnych sporów pomiędzy Gminą Tuchów oraz nabywcami nieruchomości, w uchwale znalazł się zapis, iż nabywcy nieruchomości ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zlecanych przez Gminę Tuchów w toku postępowaniu

o sprzedaż nieruchomości, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów wieczystoksięgowych.