

**UCHWAŁA Nr X/94/23  
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU**

**z dnia 29 listopada 2023 roku**

**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 ze zm.) oraz na podstawie art. 70 ust. 3, 3a, art. 198i ust. 1, art. 198h ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), Rada Miejska w Pasłęku uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta i Gminy Pasłęk na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy 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 z późn. zm.), wystąpią z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach.

**§ 2.**

Cenę nieruchomości gruntowej, niewykorzystywanej lub wykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221 ze zm.) przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej, 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, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
2. w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako trzydziestotrzykrotność 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 zawarcia umowy sprzedaży.
3. w przypadku przewidzianym w ust. 2 pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 30% kwoty ceny sprzedaży wraz z należnym oprocentowaniem od pozostałej części ceny zgodnie z art. 70 ust. 3 lub ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), najpóźniej 5 dni przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej, a okres rozłożenia ceny na raty nie może być dłuższy niż 2 lata.

### **§ 3.**

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

### **§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie w dniu 31 sierpnia 2023 r. użytkownicy wieczystości gruntów mają prawo składać wnioski o sprzedaż nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym.

Ustawodawca przyznał radom gmin:

- prawo do ustalania ceny sprzedaży gruntów gminnych znajdujących się w użytkowaniu wieczystym
- obowiązek określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży gruntów gminnych będących w użytkowaniu wieczystym.

W celu zachowania korelacji między możliwością nabycia gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym na własność, a nabyciem gruntu w drodze przetargu, proponuje się ceny nabycia jak w § 2. ust. 1, 2, tj. za 90% wartości nieruchomości gruntowej w przypadku zapłaty jednorazowej, co stanowi 10% upust wartości gruntów, a w przypadku rozłożenia ceny na raty o 99% wartości gruntów będących w użytkowaniu wieczystym, co stanowi 1% upust.

Natomiast, w związku z tym, że ustawodawca zobowiązał ustawowo gminy do udzielenia bonifikat według kryteriów wskazanych w ustawie, nabywca gminnych gruntów będących w użytkowaniu wieczystym gminy otrzyma dodatkowo bonifikaty w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Pasłęk w wysokości do 10%, o czym stanowi odrębna uchwała Rady Miejskiej w Pasłęku w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych jej użytkownikom wieczystym.

Od ceny sprzedawanej nieruchomości gruntowej jej użytkownikowi wieczystemu udziela się bonifikaty:

I. będącej osobą fizyczną:

1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:

- a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
- b) przed ukończeniem 16 roku życia lub

2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub

3) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744 z późn. zm.) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny;

4) w przypadkach, o których mowa w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)

- w wysokości 2%;

II. za realizację przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej - w wysokości 2%;

III. za długość okresu trwania użytkowania wieczystego:

- powyżej 10 lat do 20 lat włącznie – 0,5%;
- powyżej 20 lat do 30 lat włącznie – 1%;
- powyżej 30 lat – 2%;

IV. za terminową realizację celu określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w szczególności terminową zabudowę - w wysokości 2%;

V. za brak zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości - w wysokości 2%.

W związku z powyższym dotychczasowy użytkownik wieczysty może wykupić grunty na własność uzyskując obniżkę tego gruntu o łącznej wysokości do 20%:

- do 10% z tytułu postanowień niniejszej uchwały w przypadku zapłaty ceny jednorazowo;
- do 10% z tytułu bonifikat.