

**Uchwała Nr /2023
Rady Powiatu w Kielcach
z dnia 2023 r.**

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

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz.1526 ze zm.) oraz na podstawie art. 198i, 198j, 198h ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. Nr 344 ze zm.), Rada Powiatu Kieleckiego uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Cenę nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Powiatu Kieleckiego, sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego, w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), 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 – jako wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

2. W przypadku rozłożenia ceny na raty, pierwsza rata, w wysokości nie niższej niż 25 % ceny sprzedaży, podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następnie raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie sprzedaży nieruchomości gruntowej, w czasie spłaty nie dłuższym niż 10 lat.

3. Do ustalenia ceny, o której mowa w ust. 1, mają zastosowanie odpowiednio przepisy art. 198j ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2023r., poz. 344 ze zm).

§ 2.

Przepisy niniejszej uchwały stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

§ 3.

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

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Kieleckiego.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM

RADCA PRAWNY
Agnieszka Kuryk-Bqk
/KL-K-842/

Dyrektor
Wydziału Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami

Paweł Kowalczyk

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, poz. 1113, poz. 1463). Art. 3 pkt 14 ustawy nowelizującej wprowadził do ustawy o gospodarce nieruchomościami nowy dział VIa „Przepisy epizodyczne dotyczące rozszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, zawierający artykuły 198g-198l ustawy.

W art. 198i ustawodawca upoważnił jednostki samorządu terytorialnego do określenia, w formie uchwały właściwego organu stanowiącego, ceny sprzedawanych nieruchomości. Wskazuje się, że w art.198h ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Zgodnie z art. 198j ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami jeżeli w okresie 12 miesięcy przed dniem 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 użytkownik wieczysty przyjął ofertę nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zawartą w wypowiedzeniu albo właściwy organ nie odmówił aktualizacji tej opłaty na żądanie użytkownika wieczystego, do ustalenia ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu przyjmuje się wartość nieruchomości, która była podstawą ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 70 ust.2 i ust.3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej (...), może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6).

W przypadku rozłożenia ceny nieruchomości na raty, których czas spłaty może być ustalony na maksymalny okres 10 lat, cena nieruchomości będzie równa wartości nieruchomości określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Celem zabezpieczenia interesów Powiatów Kieleckiego 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 Powiatem Kieleckim i nabywcą, w uchwale znalazł się zapis, iż nabywca nieruchomości ponosi koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zleczonych przez Powiat Kielecki w toku postępowaniu o sprzedaż nieruchomości, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów wieczystoksięgowych.

Dyrektor
Wydziału Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami

Paulina Kowalczyk