

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY DĘBNICA KASZUBSKA**

z dnia 30 listopada 2023 r.

**w sprawie zobowiązania Wójta Gminy Dębica Kaszubska do indywidualnego określenia 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, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) i art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.<sup>1</sup>) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Zobowiązuje się Wójta Gminy Dębica Kaszubska do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w drodze zarządzenia.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębica Kaszubska.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

podpis: pełniona funkcja

*podpis: imię podpis: nazwisko*

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienianej ustawy zostały ogłoszone w 2023 r. poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029.

## UZASADNIENIE

### 1. Regulacje prawne uprawniające lub zobowiązujące do podjęcia uchwały:

1) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.):

- art. 198i. ust. 1 - Rada Gminy w terminie 4 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 *określi*, w drodze uchwały, szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia;

2) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688):

- art. 18 ust. 2 pkt 15 - do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

### 2. Przybliżenie regulowanego stanu faktycznego.

W związku ze zmianą ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczącą sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, zgodnie z art. 198i. ust. 1, zobligowano Radę Gminy do określenia szczegółowych warunków sprzedaży bądź do zobowiązania organu wykonawczego, jakim jest Wójt Gminy, do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia. W razie niepodjęcia uchwał w wyznaczonym przez ustawodawcę terminie do końca 2023 roku, będą miały zastosowanie przepisy obowiązujące przy ustaleniu ceny sprzedaży w odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa.

Podstawową zasadą użytkowania wieczystego jest to, iż jednostka samorządu terytorialnego jest właścicielem nieruchomości gruntowej, zaś użytkownik wieczysty jest właścicielem wyłącznie budynku, który na tej nieruchomości jest posadowiony.

Zmiany wprowadzone przez ustawodawcę w postaci dodania do ustawy przepisów epizodycznych dotyczących rozszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego, mają doprowadzać do stopniowego wygaszania prawa użytkowania wieczystego. Przyznano użytkownikom wieczystym prawo do wystąpienia z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży gruntu. Użytkownicy wieczystości będą mogli ubiegać się o nabycie nieruchomości, uzależniając swoją decyzję od aktualnych możliwości finansowych albo zamiarów inwestycyjnych, jednak możliwość ta będzie obejmowała tylko określoną grupę użytkowników wieczystych. Na podstawie wprowadzonych zmian założono, że osoby będące użytkownikami wieczystymi nieruchomości publicznych będą miały możliwość nabycia prawa własności nieruchomości, co przyczyni się do stabilizacji sytuacji prawnej tych podmiotów. Jednocześnie skutkiem tych zmian będzie zniesienie obowiązku ponoszenia w długoterminowej perspektywie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Niniejszy projekt przedstawia rozwiązanie dotyczące zobowiązania przez Radę Gminy organ wykonawczy, jakim jest Wójt Gminy, do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia. Każda nieruchomości ma inny charakter i nie należałoby uogólniać warunków przekształcenia dla wszystkich nieruchomości. Wobec tego, zasadne jest indywidualne określenie warunków sprzedaży w drodze zarządzenia i podjęcie tej uchwały. Po złożeniu żądania przez użytkownika wieczystego Wójt Gminy będzie mógł ustalić warunki sprzedaży, biorąc pod uwagę zalecenia określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz możliwości indywidualne użytkownika wieczystego, które określi w swoim wniosku.

### 3. Możliwe skutki finansowe.

Ustalenie ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu możliwe jest po otrzymaniu przez Wójta Gminy operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszt operatu ponosi Gmina Dębica Kaszubska. Uzyskanie prawa własności przez użytkownika wieczystego ograniczy wpływ środków finansowych do budżetu Gminy w postaci opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Według wstępnych wyliczeń w przypadku złożenia przez wszystkich użytkowników uprawnionych do wykupu na podstawie przepisów epizodycznych określonych w dziale VIa ustawy o gospodarce

nieruchomościami budżet gminy zostanie uszczuplony corocznie o kwotę 10.077,08 zł. W wyniku sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych do budżetu wpłyną środki finansowe, jednak określenie ich wysokości możliwe będzie po wykonaniu operatów szacunkowych i przeprowadzeniu rokowań z nabywcą.

Mając na uwadze powyższe przedkładam do decyzji Radzie Gminy Dębica Kaszubska projekt uchwały, który jest w pełni uzasadniony.