

**UZASADNIENIE**  
**DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA W SPRAWIE**  
**ZOBOWIĄZANIA BURMISTRZA MIASTA CIESZYNA DO INDYWIDUALNEGO**  
**OKREŚLANIA WARUNKÓW SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NA**  
**RZECZ ICH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH**

W dniu 31 sierpnia 2023 r. weszła w życie ustawa 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*. Ustawa jest wynikiem pojawiającego się od wielu lat postulatu systemowej eliminacji użytkownika wieczystego z polskiego porządku prawnego, wynikającego z obserwowanego wzrostu zainteresowania użytkowników wieczystych nabywaniem gruntów na własność. Dotyczy to zarówno gruntów wykorzystywanych na cele niekomercyjne (np. zabudowanych garażami, zapewniających obsługę komunikacyjną, techniczną nieruchomości), jak i gruntów oddanych na cele gospodarcze (mikro, małe, średnie i duże przedsiębiorstwa). Celem zawartych w ustawie rozwiązań jest umożliwienie nabycia prawa własności użytkownikom wieczystym gruntów, które nie uległy dotąd uwłaszczeniu z mocy prawa lub na podstawie decyzji administracyjnej.

Ustawa wprowadziła przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego, zgodnie z którymi żądanie sprzedaży nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich;
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

W stosunku do gruntów Skarbu Państwa jednoznacznie określono sposób wyliczania ceny, natomiast w stosunku do gruntów jednostek samorządu terytorialnego cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej 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 wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży

Do każdego obniżenia ceny sprzedaży poniżej wartości rynkowej w przypadku przedsiębiorców mają zastosowanie przepisy dotyczące pomocy publicznej tj. dopuszczalnego limitu pomocy *de minimis*.

W myśl wprowadzonych przepisów, Rada Miejska w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy 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. W razie niepodjęcia uchwały w w/w terminie zastosowanie będą miały zasady jak dla Skarbu Państwa, tj.

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - 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 - dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Mając na uwadze fakt, iż każdy przypadek wystąpienia z roszczeniem o zbycie stanowić będzie indywidualną, wymagającą odrębnej analizy sprawę, w przedłożonym projekcie zaproponowano podjęcie uchwały zobowiązującej Burmistrza Miasta Cieszyna do indywidualnego określania szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w drodze indywidualnego zarządzenia. Pozwoli to na racjonalne zaplanowanie

dochodów budżetowych Miasta przy uwzględnieniu potrzeb mieszkańców Cieszyna w tym głównie przedsiębiorców, których rozwój na terenie Miasta po części uzależniony będzie od tych warunków.