

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA MARKI**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkownika wieczystego.**

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, 1463 i 1688) w związku z art. 32 ust. 1b, art. 198h ust. 2 i art. 198i 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) Rada Miasta Marki uchwała, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Marki oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

**§ 2. 1.** Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w § 1, może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Marki, a w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Marki, na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie decyzji lub przepisu prawa;
- 3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Miasto Marki w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą:
  - a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
  - b) z tytułu podatku od nieruchomości.

2. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lub pkt 2, sprzedaż nieruchomości może nastąpić jedynie za zgodą Rady Miasta Marki.

**§ 3.** Cenę nieruchomości, o których mowa w niniejszej uchwale, w przypadku zapłaty ceny jednorazowo jak również rozłożenia ceny na raty, ustala się jako wartość nieruchomości gruntowej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## Uzasadnienie

W związku z ustawą 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. poz. 1463) ustawodawca wprowadził regulacje, których celem jest umożliwienie nabycia prawa własności użytkownikom wieczystym gruntów, które nie uległy dotąd uwłaszczeniu z mocy prawa lub na podstawie decyzji administracyjnej.

Zgodnie z przyjętymi przepisami użytkownicy wieczystości mogą ubiegać się o nabycie nieruchomości w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 roku, uzależniając swoją decyzję od aktualnych możliwości finansowych, albo zamiarów inwestycyjnych, a właściwy organ – co do zasady – będzie miał możliwość oceny celowości wyzbycia się własności nieruchomości z punktu widzenia interesów jednostki samorządu terytorialnego. Wyjątkiem od tej zasady będzie objęta tylko określona grupa użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, oddanych w użytkowanie przed dniem 1 stycznia 1998 r. Realizując bowiem zasadniczy cel projektu, jakim jest stopniowa eliminacja użytkowania wieczystego, zasadne stało się przyznanie roszczenia o nabycie gruntu tym użytkownikom wieczystym, którzy zrealizowali cel umowy, a ponadto uzyskali to prawo w okresie gdy było ono surogatem prawa własności i zasadniczo jedyną formą trwałego korzystania z nieruchomości pochodzących z publicznego zasobu.

Należy jednak podkreślić, że – w przeciwieństwie do koncepcji uwłaszczenia *ex lege* – projektowane rozwiązania gwarantują użytkownikowi wieczystemu swobodę podjęcia decyzji o zawarciu umowy zarówno w procedurze cywilnej, jak i w ramach przyznanego epizodycznie roszczenia. Co do zasady, przystępowanie do umowy sprzedaży będzie również pozostawało w gestii publicznego właściciela gruntu. Z kolei przyznane w ustawie roszczenie o sprzedaż jest reglamentowane wyłącznie do gruntów o ograniczonym potencjale alternatywnego zagospodarowania. Ustawodawca upoważnił organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego do podejmowania w terminie do dnia 31 grudnia 2023 roku:

1) uchwał określających zasady przeznaczania do sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste albo

2) zobowiązania, w drodze uchwały, organów wykonawczych do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.

Czyniąc zadość powyższemu, koniecznym stało się podjęcie przedmiotowej uchwały określającej zasady przeznaczania do sprzedaży gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Marki oddanych w użytkowanie wieczyste.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i celowe.