

**UCHWAŁA NR LXI/637/2023  
RADY GMINY PSARY**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit „a” ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r., poz.40 ze zm.), oraz art.198i ustawy z dnia 8 marca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tj. Dz.U z 2023 r., poz.344 ze zm.)

**Rada Gminy Psary  
uchwała :**

**§ 1.** Cenę nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości równej wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Psary.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Psary

**Jacenty Kubica**

## Uzasadnienie

Na mocy przepisów 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 2023r., poz. 1463) ustawodawca dokonał nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie zmiany przepisów dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Ww. nowelizacja wprowadziła do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.z 2023 r.,poz. 344 z późn. zm.) przepisy epizodyczne (Dział VIa) dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkowników wieczystych, które określają zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, a także zasady ustalania ceny, za jaką nieruchomość może być sprzedana.

Zmiany dotyczące użytkowania wieczystego wprowadziły obowiązek przygotowania i wprowadzenia w życie uchwały rady gminy określającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z art. 198g ust. 1,2 cytowanej ustawy Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

Żądanie sprzedaży nie przysługuje jeżeli:

- a) nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.
- b) użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste
- c) jeśli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art.2 pkt. 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogródkach działkowych.
- d) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Nie zawiera się umowy sprzedaży nieruchomości, jeśli toczy się w stosunku do niej postępowanie o rozwiązaniu umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Cenę nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu ustala się w wysokości równej wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Ustawodawca w art. 198h ust. 2 ugn określił jedynie granicę, zarówno górną jak i dolną, ustalania ceny sprzedaży. Wskazał on, iż nieruchomość gruntowa może zostać sprzedana po cenie 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 na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 litera a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.) do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.