

**Projekt nr 480**

z dnia 10 listopada 2023 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR LXVI//2023  
RADY MIASTA CZARNKÓW**

z dnia 22 listopada 2023 r.

**w sprawie zobowiązania organu wykonawczego do określenia  
szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na  
rzecz ich użytkowników wieczystych**

Na podstawie art. 198 i 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>) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Czarnków do indywidualnego określania szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w drodze zarządzenia.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czarnków.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje do 30 sierpnia 2024 r.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506 i 1906.

## Uzasadnienie

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. z 2023 r., poz. 1463), która weszła w życie 31 sierpnia 2023 r. do ustawy o gospodarce nieruchomościami dodano Dział VIa - Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego. Na mocy tych przepisów, w ciągu 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz. Żądanie oznacza, że użytkownik wieczysty ma prawo wystąpić z roszczeniem o sprzedaż nieruchomości, a więc sprzedaży nie można mu odmówić. Art. 198i znajdujący się w dodanym dziale stanowi, że odpowiednia rada albo sejmik w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ww. 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 uchwał we wskazanym terminie, przy sprzedażach przeprowadzanych na podstawie przysługującego użytkownikowi wieczystemu roszczenia, stosować się będzie przepis art. 198h ust. 1. Uwzględniając okoliczność, że warunkiem sprzedaży oprócz wniosku użytkownika wieczystego jest przede wszystkim cena, zaś szczegółowy tryb sprzedaży regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, proponuje się zobowiązanie Burmistrza Miasta Czarnków do indywidualnego określania szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w drodze zarządzenia.

Przyjęcie indywidualnego sposobu określenia ww. zasad umożliwi zapewnienie możliwie najwyższych wpływów do budżetu Gminy Miasta Czarnków. Mając na uwadze uwarunkowania związane z nadaniem określonej grupie podmiotów prawa do zgłoszenia roszczenia o nabycie prawa własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a nie przekształcenie z mocy prawa, nie ma możliwości jednoznacznego określenia możliwych do pozyskania wpływów do budżetu z tego tytułu. Skutek finansowy będzie uzależniony od liczby zgłoszonych roszczeń oraz od rodzaju nieruchomości, bowiem dla niewielkich nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę garażową skutek finansowy będzie symboliczny, natomiast wpływ będzie zdecydowanie wyższy w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod handel, usługi. Rozpatrywanie każdej sprzedaży indywidualnie polegać będzie przede wszystkim na określeniu ceny sprzedaży przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego zgodnie z obowiązującymi na dzień wyceny wartościami rynkowymi.