



Warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych

2023-09-20

Klub radnych Przyjazny Kraków złożył w Kancelarii Rady Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych osobom fizycznym.

Projekt uchwały wg druku [nr 3640](#) jest wynikiem zmian w prawie krajowym. Ustawą z 26 maja 2023 roku 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, ustawodawca dokonał nowelizacji przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Art. 4 pkt 13 ustawy nowelizującej wprowadził do ustawy o gospodarce nieruchomościami nowy dział VIa „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”.

Ustawodawca upoważnił jednostki samorządu terytorialnego do określenia - w formie uchwały właściwego organu stanowiącego - ceny sprzedawanych nieruchomości. Cena nie powinna być niższa 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 powinna być wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Zgodnie z zapisami projektu uchwały: cenę nieruchomości gruntowej, niewykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej, ustala się:

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

Podobnie oblicza się cenę nieruchomości gruntowej, wykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 roku - Prawo przedsiębiorców.

- Celem zabezpieczenia interesów Gminy Miejskiej Kraków doprecyzowano, że w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży nieruchomości na raty, pierwsza rata powinna zostać wniesiona przed zawarciem umowy sprzedaży w kwocie nie niższej niż 20% wysokości kwoty ceny sprzedaży, wraz z należnym oprocentowaniem od pozostałej części ceny. Niezależnie od powyższego, celem uniknięcia wątpliwości i potencjalnych sporów pomiędzy Gminą Miejską Kraków oraz nabywcami nieruchomości, w uchwale znalazł się zapis, iż nabywcy nieruchomości ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zleczanych przez Gminę Miejską Kraków w toku postępowaniu o sprzedaż nieruchomości,



**Magiczny
Kraków**

koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów wieczystoksięgowych – piszą radni w projekcie uchwały.

Podczas sesji w trybie dwóch czytań przedstawi go Przewodniczący Rady Miasta Krakowa Rafał Komarewicz.

[Projekty uchwał i rezolucji](#)