

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 oraz 1688) **Rada Miasta Szczecin uchwala co następuje:**

**§ 1.** W załączniku nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zmienionej Uchwałą nr XLII/532/98 z dnia 26 stycznia 1998 r., Uchwałą nr X/397/99 z dnia 21 czerwca 1999 r., Uchwałą nr XV/465/99 z dnia 25 października 1999 r., Uchwałą nr XIX/580/2000 z dnia 10 stycznia 2000 r., Uchwałą nr XII/243/03 z dnia 24 listopada 2003 r., Uchwałą nr XX/355/04 z dnia 26 kwietnia 2004 r., Uchwałą nr XXXIII/632/05 z dnia 7 lutego 2005 r., Uchwałą nr XXXVII/696/05 z dnia 18 kwietnia 2005 r., Uchwałą nr L/955/06 z dnia 6 lutego 2006 r., Uchwałą nr XV/415/07 z dnia 19 listopada 2007 r., Uchwałą nr XXXI/781/09 z dnia 2 lutego 2009 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Prezydent jest uprawniony do sprzedaży, na rzecz ich użytkowników wieczystych, nieruchomości, stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin, przeznaczonych do sprzedaży zgodnie z zasadami i wytycznymi uregulowanymi w odrębnej uchwale.”,

b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Prezydent uprawniony jest do sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w przypadku, gdy zbycie następuje w drodze przetargu.”,

c) uchyla się ust. 7a.

**§ 2.** Do postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą uchwałą.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

## Uzasadnienie

Nowelizacja ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), dalej: ugn, która została dokonana 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 2023 r. poz. 1463) wprowadziła bardzo istotne zmiany w zasadach sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Ww. nowelizacja ugn wprowadziła nowe zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, a także zasady ustalania ceny, za jaką nieruchomość może być sprzedana. Ponadto, do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadzone zostały przepisy epizodyczne (Dział VIa), wprowadzające, ograniczone w czasie, odmienne zasady sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, a w szczególności wprowadziły możliwość wystąpienia, przez użytkownika wieczystego, z roszczeniem o nabycie gruntu.

W związku z zarysowanymi powyżej zmianami ustawodawca przewidział w treści przepisów upoważnienia, nakazujące podjęcie przez organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego uchwał. Pierwsza z nich regulować będzie zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych, druga zaś reguluje kwestie związane z roszczeniem o sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego. Projekty powyższych uchwał przedkładane są razem z niniejszym projektem.

Jednakże, w Gminie Miasto Szczecin obowiązuje uchwała Nr XLI/521/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, która reguluje pewne kwestie dotyczące użytkowania wieczystego. Uchwała ta, w brzmieniu przed nowelizacją, regulowała kwestie oddawania nieruchomości przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego. Obecnie zgodnie z art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej albo ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.”

Zatem, aby dostosować przepisy powyższej uchwały do obecnego stanu prawnego, konieczne było podjęcie niniejszej nowelizacji.

Kwestie dotyczące oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości zawarte były w art. 2 ust. 6, 7 i 7a załącznika nr 1 do uchwały nr XLI/521/97. Zaproponowane w niniejszym projekcie rozwiązanie polega na uchyleniu ust. 7a oraz zmiany ust. 6 oraz 7 dotyczących zbywania nieruchomości (rozumianego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami jako dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste) na rzecz ich użytkownika wieczystego. Ust. 6 zawierał ogólne zasady zbywania nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży. Obecnie, w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej z dnia 26 maja 2023 r., zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży zostały uregulowane w odrębnej uchwale. Stąd też, biorąc pod uwagę konieczność zachowania spójności prawa, zasadnym jest zmiana treści art. 2 ust. 6 załącznika nr 1 do uchwały nowelizowanej. Nowe brzmienie ust. 6 wskazuje, iż Prezydent uprawniony jest do sprzedaży, na rzecz ich użytkowników wieczystych, nieruchomości, stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin, przeznaczonych do sprzedaży zgodnie z zasadami i wytycznymi uregulowanymi w odrębnej uchwale. Ujęty w treści ust. 7a zwrot „zbywanie” odnosił się zarówno do sprzedaży prawa własności, jak i do oddania w użytkowanie wieczyste. Obecnie oddawanie

w użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jest zabronione. Natomiast ust. 7 dotyczył sprzedaży prawa własności oraz oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Niniejsza nowelizacja zakłada przyjęcie nowego brzmienia ust. 7, który dotyczył będzie zarówno budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, jak i wielorodzinnego. Przyjęto zatem jego następujące brzmienie: „Prezydent uprawniony jest do sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w przypadku, gdy zbycie następuje w drodze przetargu.”

Powyższe zmiany zapewniają zgodność przepisów uchwały nr XLI/521/97 zarówno z art. 13 ugn oraz z przepisami przyjętymi ustawą nowelizującą z dnia 26 maja 2023 r. Ponadto, gwarantują one spójność systemu aktów normatywnych Gminy Miasto Szczecin, dotyczących sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego.

Podjęcie uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).

Biorąc pod uwagę przedstawioną powyżej argumentację, przyjęcie niniejszej uchwały nowelizującej jest zasadne.