

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, ustalania ceny nieruchomości oraz warunków udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu

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 oraz 1688) oraz na podstawie art. 198i ust. 1 i art. 198k ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 oraz 2029) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin cenę nieruchomości, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się:

- 1) w przypadku jednorazowej zapłaty ceny nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku jednorazowej zapłaty ceny w terminie późniejszym niż 6 miesięcy od dnia publikacji wzmianki wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 3) w przypadku nieruchomości gruntowej, której użytkownik wieczysty zalega z płatnościami wobec Gminy Miasto Szczecin z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości – jako wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 2. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin udziela się na wniosek bonifikaty w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej osobie fizycznej:

- 1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:
 - a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub,
 - b) przed ukończeniem 16 roku życia lub;
- 2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub;
- 3) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744, z 2022 r. poz. 2140 i 2754 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1429) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

§ 3. Bonifikaty udziela się na pisemny wniosek osób, o których mowa w § 2.

§ 4. Bonifikata o której mowa w § 2, przysługuje osobom fizycznym jeżeli na dzień udzielenia bonifikaty spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) Wnioskodawca nie zalega z płatnościami wobec Gminy Miasto Szczecin z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości;

- 2) Nieruchomość jest zabudowana i wykorzystywana jedynie na własne cele, w szczególności nie jest przedmiotem umowy najmu, oraz jest zgłoszona do użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 967, 1506, 1597, 1681, 1688, 1762, 1890, 1963 oraz 2029);
- 3) Nieruchomość, której dotyczy udzielenie bonifikaty, nie może być miejscem prowadzenia działalności gospodarczej;
- 4) Wnioskodawca nie korzystał wcześniej z bonifikaty udzielanej przez Gminę Miasto Szczecin przy zbywaniu nieruchomości lub przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności na mocy odrębnych przepisów.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

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 2023 r., poz. 1463) dalej: ustawa nowelizująca, dokonano istotnej zmiany przepisów o sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Nowelizacja ta, zgodnie z uzasadnieniem projektu ww. uchwały, stanowi kolejny etap reformy zmierzającej do wyeliminowania instytucji użytkownika wieczystego z obrotu prawnego.

Ww. nowelizacja 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), dalej: ugn, wprowadzone zostały przepisy epizodyczne (Dział VIa), wprowadzające, ograniczone w czasie, odmienne zasady sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

Zasady te przewidują powstanie po stronie użytkowników wieczystych roszczenia, pozwalającego na żądanie zawarcia umowy sprzedaży. Zgodnie z art. 198g ust. 1 ugn możliwość wystąpienia z roszczeniem została ograniczona do 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej. Krąg użytkowników wieczystych uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem został ukształtowany poprzez negatywne wyliczenie z art. 198g ust. 2 i 3 ugn.

Z roszczeniem użytkownicy wieczystości mogą wystąpić zarówno w stosunku do nieruchomości gruntowych, będących własnością Skarbu Państwa, jak i jednostki samorządu terytorialnego. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa ustawodawca określił reguły ustalania ceny sprzedaży. Odmienne natomiast postąpił w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego. W przypadku jednostek samorządu terytorialnego w art. 198i ust. 1 ugn zawarto upoważnienie do podjęcia uchwały, w której organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego określi szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiąże organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia. Zaznaczyć również należy, że ustawodawca określił termin, w jakim powyższa uchwała może zostać podjęta. Mianowicie wynosi on 4 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej. Jeżeli w powyższym terminie uchwała nie zostanie podjęta, to wówczas organy samorządowe tracą uprawnienie do podjęcia takiej uchwały, a w jednostce samorządu terytorialnego obowiązują będą reguły przewidziane dla Skarbu Państwa.

Niniejszy projekt stanowi realizację powyższego upoważnienia poprzez określenie warunków sprzedaży nieruchomości, w tym przede wszystkim reguły ustalania ceny, za którą nieruchomość gruntowa zostanie sprzedana. Pozwoli to bowiem na ukształtowanie jednolitych reguł sprzedaży nieruchomości dla wszystkich użytkowników wieczystych, którzy zdecydują się na skorzystanie z roszczenia.

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 dzień zawarcia umowy sprzedaży. Projektowana uchwała zakłada wprowadzenie kilku reguł dotyczących ustalania ceny sprzedawanej nieruchomości, których mechanizm oparty jest na rozwiązaniach przyjętych przez ustawodawcę.

Cenę sprzedaży, w przypadku jednorazowej zapłaty, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ukształtowano jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Zatem w takim przypadku zastosowano najkorzystniejszą dopuszczalną dla użytkowników wieczystych metodę ustalania ceny

sprzedaży. Ma ona na celu umożliwienie użytkownikom wieczystym uzyskania prawa własności na korzystnych warunkach, co odpowiada intencji ustawodawcy, która przyświecała mu przy podejmowaniu ustawy nowelizującej.

Natomiast, jeżeli użytkownik wieczysty nie zdecyduje się na uiszczenie ceny sprzedaży w ww. terminie to wówczas cena stanowić będzie dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Projektowane rozwiązanie stanowić będzie czynnik motywujący dla użytkowników wieczystych do prowadzenia sprawniejszych rokowań. W praktyce bowiem zdarzały się sytuacje, gdy potencjalni nabywcy przedłużali postępowanie, celem umożliwienia sobie nabycia nieruchomości na określonych warunkach, ale w późniejszym terminie. Niniejsza uchwała przewidując taką możliwość wprowadza korzystniejsze rozwiązanie dla użytkowników wieczystych zdecydowanych na szybsze uiszczenie ceny sprzedaży.

Zaznaczyć jednak należy, że w przypadku nabycia nieruchomości przez użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami (w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej) stosować należy przepisy o pomocy publicznej. Zgodnie z art. 198l zdanie drugie „Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy *de minimis* określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy *de minimis*.”

Przepisy epizodyczne ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują ściśle określone wyłączenia od możliwości skorzystania przez użytkownika wieczystego z roszczenia o nabycie nieruchomości. Jednakże, wśród katalogu wyłączeń brak jest użytkowników wieczystych, zalegających z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od nieruchomości. Zatem takie osoby również mają możliwość skorzystania z roszczenia. Jednakże, aby zmotywować użytkowników wieczystych do spłaty zadłużenia wobec Gminy Miasto Szczecin, wprowadzono zasadę, iż w przypadku gdy użytkownik wieczysty zalega z płatnościami wobec Gminy Miasto Szczecin z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości, to wówczas cena nieruchomości stanowi jej wartość określoną na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Ustalając w takim wypadku maksymalną dopuszczalną cenę sprzedaży, projektodawca ma na celu doprowadzenie do sytuacji, w której zalegający z opłatami użytkownik wieczysty, chcąc skorzystać z korzystniejszych warunków sprzedaży, spłaci zadłużenie wobec Gminy Miasto Szczecin.

Przyjmując korzystne warunki ustalania ceny zarówno wobec nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczych, jak i tych niewykorzystywanych, przyjęto, że cena będzie mogła być uiszczona jedynie jednorazowo. Takie rozwiązanie sprawi, że ustalona cena sprzedaży nie powinna być nadmiernie wysoka zarówno dla indywidualnych użytkowników wieczystych, jak i dla użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami.

W ramach przepisów epizodycznych w ustawie o gospodarce nieruchomościami przewidziano udzielanie bonifikat od ceny sprzedawanej nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa. W art. 198k ust. 2 ugn zawarto upoważnienie ustawowe do podjęcia przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego uchwały umożliwiającej udzielania bonifikaty.

Uwzględniając potrzeby osób znajdujących się w określonych sytuacjach życiowych, w projektowanej uchwale przewidziano bonifikatę w wysokości 90% od ceny sprzedawanej nieruchomości gruntowej. W celu ułatwienia adresatom niniejszego aktu dotarcie do kompleksowych informacji o przepisach, dotyczących roszczenia o sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, postanowiono, aby warunki udzielania bonifikaty zostały zawarte w niniejszej uchwale, a nie w akcie odrębnym.

Krąg podmiotów uprawnionych do skorzystania z bonifikaty jest analogiczny w stosunku do tego przewidzianego przez ustawodawcę w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Mianowicie bonifikata przysługuje osobie fizycznej:

1. w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:

- a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub,
- b) przed ukończeniem 16 roku życia lub,

2. zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub

3. będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744 z późn. zm.) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

Bonifikata ta będzie udzielana na pisemny wniosek użytkownika wieczystego, który będzie również zobligowany do wykazania, że jest on uprawniony do skorzystania z bonifikaty.

Biorąc pod uwagę fakt, iż w Gminie Miasto Szczecin obowiązują inne bonifikaty (np. udzielane przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów), chcąc, uwzględniając oczywiście istotne różnice, upodobnić warunki ich udzielania, zdecydowano o przyjęciu warunków udzielania bonifikaty uregulowanych w § 4 projektowanej uchwały. Warunki te są następujące:

1. Wnioskodawca nie zalega z płatnościami wobec Gminy Miasto Szczecin z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości;

2. Nieruchomość jest zabudowana i wykorzystywana jedynie na własne cele, w szczególności nie jest przedmiotem umowy najmu, oraz jest zgłoszona do użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.);

3. Nieruchomość, której dotyczy udzielenie bonifikaty, nie może być miejscem prowadzenia działalności gospodarczej;

4. Wnioskodawca nie korzystał wcześniej z bonifikaty udzielanej przez Gminę Miasto Szczecin przy zbywaniu nieruchomości lub przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności na mocy odrębnych przepisów.

Przyjęcie ww. warunków ma na celu zapewnienie w znacznej mierze jednolitych warunków udzielania bonifikat przez Gminę Miasto Szczecin przy przekształceniu/sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

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

Podsumowując, projektowana uchwała wprowadza zasady dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy skorzystali z roszczenia, przewidzianego znowelizowanymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasady te umożliwiają użytkownikom wieczystym uwłaszczenie się na korzystnych warunkach. Bowiernie zarówno w stosunku do nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, jak i tych niewykorzystywanych w tym celu, zastosowano regułę ustalania ceny znajdującej się przy dolnej granicy ustalonego przez ustawodawcę zakresu. Jednocześnie warunki te zabezpieczają interes Gminy, bowiem chronią przed nadmiernym opóźnianiem transakcji przez użytkowników wieczystych oraz wprowadzają odpowiedni mechanizm kształtowania ceny, który powinien motywować użytkowników wieczystych do spłaty zadłużenia wobec Gminy. Natomiast projektowana bonifikata wprowadzi znaczącą ulgę w cenie dla osób znajdujących się w określonej sytuacji życiowej (m. in. osoby niepełnosprawne, rodziny wielodzietne). Zatem w świetle powyższych argumentów stwierdzić należy, że przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.