

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 wprowadzono nowe uregulowania dotyczące sprzedaży nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych. Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej także jako u.g.n.) zbycie nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego następuje bezprzetargowo. Ustawodawca powyższą nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadził nowy tryb sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego. W artykułach od 198g do 198l u.g.n. wprowadzono roszczenie użytkownika wieczystego gruntu do jej nabycia od właściciela, czyli Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Wprowadzając roszczenie użytkownika wieczystego do sprzedaży nieruchomości ustawa ograniczyła zakres przedmiotowy jego skuteczności. Z roszczenia wyłączone są nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.; jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (w tym ma zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste); nieruchomości położone na terenie portów i przystani morskich, czy wykorzystywane na prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych, a także nieruchomości gruntowe niezabudowane. Sprzedaż nieruchomości w trybie roszczeniowym nie jest również możliwa, gdy toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Ustawodawca określił nowe zasady kształtowania ceny sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego. W przypadku jednostek samorządu terytorialnego udzielono delegacji ustawowej ich organom uchwałodawczym do określenia, w terminie 4 miesięcy od wejścia w życie ustawy, szczegółowych warunków sprzedaży takich nieruchomości, albo zobowiązania organu wykonawczego do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia. Gmina Miasta Gdańska, mając na uwadze zasady transparentności oraz chęć wskazania jasnych i powszechnych (nie indywidualnych) reguł, przyjęła kierunek podjęcia przez Radę Miasta Gdańska uchwały określającej warunki ustalania ceny sprzedaży nieruchomości jako powszechnego prawa miejscowego.

Zgodnie z art. 198h u.g.n. cena ta może być ustalona w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność iloczynu stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, i nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Przyjmując regulacje określające warunki ustalania ceny sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego należy wziąć pod uwagę z jednej strony interes użytkownika wieczystego, który występuje z roszczeniem o nabycie nieruchomości, cel na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste lub jaki cel wynika ze sposobu korzystania z nieruchomości, a także okres pozostały do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, a z drugiej strony interes publiczny, w tym racjonalność ekonomiczną.

Określając w niniejszej uchwale warunki ustalania ceny sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego rozróżniono dwie sytuacje: gdy nieruchomość jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, albo nie jest wykorzystywana do takiej działalności. W przypadku wykorzystywania nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z § 2 ust 1 określono poziom ceny na maksymalnym pułapie czyli pełnej wartości sprzedawanej nieruchomości. Powodem tego są względy ekonomiczne. Wyznaczenie poziomu ceny sprzedaży na poziomie niższym niż wartość nieruchomości mogłoby spowodować wpływ dużej liczby roszczeń o sprzedaż nieruchomości, co w konsekwencji spowodowałoby utratę corocznych, długofalowych dochodów z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w miejsce jednorazowego, wyższego dochodu na poziomie nie rekompensującym potencjalnie uzyskiwanych dochodów w okresie trwania prawa użytkowania wieczystego. Tak określona cena zrekompensuje Miastu definitywną utratę własności nieruchomości i dochodów, które mogłoby uzyskać w przyszłości z tytułu użytkowania wieczystego. Należy również podkreślić, że maksymalny poziom ceny dotyczy nieruchomości, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, czyli z definicji działalność nastawiona na zysk, w związku z czym wynagrodzenie dla Gminy winno tym bardziej rekompensować utratę jej dochodów.

Drugą kategorią nieruchomości, gdzie określono odrębnie warunki ustalania ceny ich sprzedaży, są nieruchomości nie wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. W takich przypadkach, jeżeli korzystanie z nieruchomości nie jest związane z uzyskaniem zysku, a wynika z realizacji celów bytowych czy

statutowych użytkownika wieczystego, uznano, że cena ta może być niższa od wartości nieruchomości ale jednocześnie nie niższa niż iloczyn stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wartości nieruchomości i liczby lat pozostałych do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, licząc na dzień wniesienia żądania sprzedaży nieruchomości przez użytkownika wieczystego (§ 2 ust. 2). Tak określona cena sprzedaży będzie co prawda niższa niż wartość rynkowa nieruchomości, ale będzie opowiadać w przybliżeniu (nie licząc waloryzacji) dochodowi Gminy Miasta Gdańska jaki by uzyskała pobierając opłaty roczne do upływu terminu trwania prawa użytkowania wieczystego. Ponadto należy zwrócić uwagę, że podmioty nie prowadzące działalności gospodarczej na nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste w dużej części prowadzą działalność pożądaną z punktu widzenia interesu publicznego. Dlatego też sprzedaż nieruchomości za cenę poniżej jej wartości rynkowej użytkownikom wieczystym nie prowadzącym działalności gospodarczej, realizującym w zasadzie cele pożyteczne z punktu widzenia społeczności lokalnej lub wykorzystującym nieruchomość na swoje potrzeby niezarobkowe, byłoby ułatwieniem ze strony Miasta w uzyskaniu przez nich prawa własności nieruchomości. Jednocześnie Gmina Miasta Gdańska sprzedając nieruchomość uzyskaby cenę sprzedaży zbliżoną do dochodu, który mógłby być uzyskany, gdyby użytkownik wieczysty regulował opłaty roczne do momentu upływu terminu trwania prawa użytkowania wieczystego. Mając na uwadze to, że ustawodawca określił minimalny poziom ceny sprzedaży nieruchomości jako dwudziestokrotność iloczynu stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, to cena sprzedaży nie może być od niej niższa (§ 2 ust. 4).

Od generalnej zasady sprzedaży nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej po cenie niższej niż wartość rynkowa nieruchomości przewidziano dwa wyjątki w § 2 ust. 3: gdy sposób korzystania z nieruchomości jest niezgodny z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, lub gdy użytkownik wieczysty posiada zaległości wobec Miasta z tytułu podatku od nieruchomości lub opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, co ma przeciwdziałać utrwalaniu na nieruchomościach sposobu użytkowania niezgodnego z ładem przestrzennym przyjętym w Mieście oraz nie premiowaniu obniżoną ceną użytkowników wieczystych, którzy posiadają zaległości finansowe wobec Miasta. Niniejszą uchwałą nie przewidziano stosowania szczególnych dodatkowych bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego. Sama sprzedaż nieruchomości nie przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej poniżej jej wartości rynkowej zgodnie z § 2 ust. 2 jest już znacznym upustem dla użytkowników wieczystych.

Przyjęte w niniejszej uchwale założenia zostały przedstawione przedstawicielom gdańskich przedsiębiorców działających w ramach Gdańskiej Rady Przedsiębiorczości oraz przedstawicielom spółdzielni mieszkaniowych. Obecnie trudno przewidzieć jaki będzie poziom sprzedaży nieruchomości na żądanie ich użytkowników wieczystych. Uzależnione to jest od liczby żądań. Dotychczasowy wpływ wniosków użytkowników wieczystych kształtował się na średnim poziomie 1-2 rocznie z czego dochód wynosił około 500.000 zł. Należy się spodziewać, że poziom sprzedaży będzie wyższy, gdy cena sprzedaży będzie niższa niż wartość rynkowa nieruchomości na podstawie § 2 ust. 2 i 4 uchwały.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Wnioskodawca:

Prezydent Miasta Gdańska

Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

BPr-0723-U-222/2023

Projekt: uchwały

Uzgodniono: Radca Prawny

Cezary Chabel

Dnia 31.10.2023 r.

Sporządził

Roland Dudziuk

Zaakceptował

Tomasz Lechowicz

Uzgodnił

Izabela Kuś

Zatwierdził

Piotr Kryszewski

Sekretarz Miasta Gdańska
Danuta Janczarek