

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. Jednostka samorządu terytorialnego autonomicznie podejmuje decyzje czy dokonać sprzedaży nieruchomości. Użytkownik wieczysty nie ma wobec niej prawnie skutecznego roszczenia (poza jednym wyjątkiem wskazanym w nowych art. 198g -198l u.g.n.). Nowelizacją z dnia 26 maja 2023 r. ustawodawca wprowadził dodatkowe zasady regulujące sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego. Zmiany te dotyczą minimalnego okresu po jakim użytkownik wieczysty może się ubiegać o sprzedaż nieruchomości (10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste), wprowadzenia zasad ustalania ceny sprzedaży, a także udzielenia delegacji ustawowej organom uchwałodawczym jednostek samorządu terytorialnego do określenia zasad przeznaczania do sprzedaży takich nieruchomości.

Mając na uwadze delegację ustawową wynikającą z art. 32 ust. 1b u.g.n. niniejsza uchwała określa zasady sprzedaży nieruchomości gruntowej na rzecz użytkowników wieczystych, a także zasady określania ceny sprzedaży tych nieruchomości w granicach określonych przez ustawę.

W § 2 uchwały wskazano katalog przypadków, w których Prezydent Miasta Gdańska będzie miał wyłączoną możliwość sprzedaży nieruchomości gruntowej. Punkty 1, 2 i 3 w § 2 dotyczą sytuacji, gdy sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego jest nieuzasadniona ze względu na przeznaczenie nieruchomości w przyszłości pod inwestycje publiczne, a także niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Miasta Gdańska. Szczególnie pod uwagę należy brać zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie wprost wskazano przeznaczenie nieruchomości lub ich części na cele publiczne. W takich przypadkach sprzedaż nieruchomości nie jest uzasadniona w sytuacji ich późniejszego nabywania, czy przejmowania na realizację tych celów i inwestycji z tym związanych.

Kolejnymi okolicznościami wyłączającymi możliwość sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego wskazanymi w § 2 pkt. 4 i 5 są sytuacje leżące po stronie użytkownika wieczystego wynikające z niewykonania przez niego postanowień umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste w tym zaległości z tytułu podatku od nieruchomości lub opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Niezasadna jest sprzedaż nieruchomości, jeżeli sam użytkownik wieczysty nie realizuje obowiązków wynikających z umowy, w szczególności nie realizuje inwestycji, do której się zobowiązał lub ma zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

Katalog wyłączeń sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych wskazanych w § 2 jest katalogiem otwartym. Wskazuje on przypadki, które z punktu widzenia interesu Gminy Miasta Gdańska są oczywiste, gdzie sprzedaż nieruchomości nie miałaby uzasadnienia. Ujmując je i wyrażając wprost w uchwale Rady Miasta Gdańska, jako aktu prawa miejscowego, daje się potencjalną możliwość zapoznania się przez użytkowników wieczystych z podstawowymi warunkami tej sprzedaży. Sprzedaż nieruchomości w trybie art. 32 u.g.n., jak wskazano powyżej, nie jest realizacją roszczenia użytkownika wieczystego. Prezydent Miasta Gdańska ma możliwość dokonania sprzedaży, nie jest to jego obowiązkiem, więc jeżeli w indywidualnych przypadkach, gdy taka sprzedaż nie byłaby uzasadniona ze względów ekonomicznych, czy wynikających z uzasadnionego interesu Miasta, Prezydent ma prawo odmówić sprzedaży.

Niniejszą uchwałą zostały również określone zasady odpłatności z tytułu nabycia prawa własności nieruchomości przez użytkownika wieczystego. Biorąc pod uwagę upoważnienie ustawowe dające organowi stanowiącemu jednostki samorządu terytorialnego możliwość określenia poziomu ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej pomiędzy dwudziestokrotnością iloczynu dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i wartości nieruchomości na dzień jej sprzedaży, a wartością nieruchomości gruntowej określonej na dzień sprzedaży, niniejszą uchwałą w § 3 określono ten poziom na maksymalnym poziomie czyli pełnej wartości sprzedawanej nieruchomości. Powodem ustalenia maksymalnego poziomu ceny

sprzedaży są względy ekonomiczne. Z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej Gmina Miasta Gdańska uzyskuje coroczny dochód w wysokości około 18.550.000 zł. Wyznaczenie poziomu ceny sprzedaży na poziomie niższym niż wartość nieruchomości mogłoby spowodować utratę corocznych długofalowych dochodów z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, w miejsce jednorazowego wyższego dochodu na poziomie nie rekompensującym uzyskanych dochodów w okresie trwania prawa użytkowania wieczystego. Określona cena sprzedaży na poziomie wartości rynkowej zrekompensuje Miastu definitywną utratę prawa własności nieruchomości i dochodów, które mogłoby uzyskać w przyszłości z tytułu użytkowania wieczystego. Należy również zwrócić uwagę, że maksymalny poziom ceny dotyczy nieruchomości, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, czyli z definicji działalność nastawiona na zysk, tym bardziej wynagrodzenie dla Miasta winno rekompensować utratę jego dochodów.

Kolejnym argumentem przemawiającym za ustaleniem maksymalnego poziomu ceny za sprzedaż nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej jest ustalona przez ustawodawcę cena sztywna dla nieruchomości niewykorzystywanych na prowadzenie działalności gospodarczej odpowiadająca dwudziestokrotności iloczynu stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. W związku z czym wszystkie pozostałe nieruchomości nie przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z ustawą miałyby być generalnie sprzedawane znacznie poniżej przyszłego możliwego do uzyskania dochodu przez Miasto w trakcie trwania prawa użytkowania wieczystego. Dochód ten obecnie kształtuje się na poziomie około 20.000.000 zł rocznie. W tym zakresie ustawodawca wprowadził faktyczną ulgę dla użytkowników wieczystych.

Dotychczasowy poziom sprzedaży prawa własności nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych kształtował się na średnim poziomie 1-2 rocznie z czego średni dochód wynosił około 500.000 zł. Sprzedaż ta odbywała się również za cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości (jak zostało to zaproponowane w niniejszej uchwale dla nieruchomości wykorzystywanych na prowadzenie działalności gospodarczej). Powinno to ustabilizować sprzedaż na podobnym do dotychczasowego poziomie w zakresie nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej. Natomiast należy się spodziewać, że poziom sprzedaży będzie wyższy, gdy cena sprzedaży będzie niższa niż wartość rynkowa nieruchomości w stosunku do nieruchomości niewykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Przyjęte w niniejszej uchwale założenia zostały przedstawione przedstawicielom gdańskich przedsiębiorców działających w ramach Gdańskiej Rady Przedsiębiorczości oraz przedstawicielom spółdzielni mieszkaniowych.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiwicz

Opinia Radcy Prawnego

BPr-073-U-221/2023

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