

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

**w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych
w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych
na rzecz ich użytkowników wieczystych**

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. 32 ust. 1b 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. Do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych przeznaczają się następujące nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasto Szczecin:

- 1) zabudowane, których zabudowa jest zgodna z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) niezabudowane, przeznaczone w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyłączeniem nieruchomości, dla których uprzednio ustalony został termin zabudowy;
- 3) niezabudowane, niesamodzielne, przylegające do innej nieruchomości, pozostającej w użytkowaniu wieczystym lub będącej własnością tego samego podmiotu;
- 4) przeznaczone w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi wewnętrzne;
- 5) niezabudowane, przeznaczone do obsługi komunikacyjnej innej nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym lub będącej własnością tego samego podmiotu.

§ 2. Przeznaczenie do sprzedaży innych nieruchomości, niż te, o których mowa w § 1 wymaga zgody Rady Miasta Szczecin, wrazonej w formie uchwały.

§ 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

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, a w szczególności wprowadziły możliwość wystąpienia, przez użytkownika wieczystego, z roszczeniem o nabycie gruntu. Szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych związanych z realizacją ww. roszczenia zostały uregulowane w odrębnej uchwale.

Art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami został w znacznej mierze zmieniony. Mianowicie wprowadzono ograniczenie możliwości sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych. Ograniczenie to polega na tym, iż sprzedaż nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Na skutek nowelizacji, o której mowa wyżej, do art. 32 ugn wprowadzony został ust. 1b zawierający upoważnienie, które obliuguje organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego do przyjęcia uchwały zawierającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Niniejszy projekt stanowi realizację powyższego upoważnienia. Ustawodawca wskazał również wartości jakie powinny przyświecać prawodawcy lokalnemu przy podejmowaniu uchwały. Mianowicie kierować się powinno w szczególności następującymi przesłankami:

- 1.potrzebami społeczności lokalnej oraz interesem publicznym, w tym potrzebą zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2.ładem przestrzennym;
- 3.racjonalnością ekonomiczną;
- 4.stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 5.okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 6.potencjałem inwestycyjnym nieruchomości gruntowej na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.

Powyższe przesłanki nie stanowią katalogu zamkniętego, aczkolwiek to właśnie one zostały, w pierwszej kolejności, wzięte pod uwagę przy opracowywaniu kategorii nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

W § 1 niniejszego projektu wskazane zostały kategorie nieruchomości gruntowych Gminy Miasta Szczecin przeznaczone do sprzedaży. Postanowiono o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości:

- 1.zabudowanych, których zabudowa jest zgodna z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2.niezabudowanych przeznaczonych w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyłączeniem nieruchomości, dla których uprzednio ustalony został termin zabudowy;

3.niezabudowanych, niesamodzielnych, przylegających do innej nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym lub będącej własnością tego samego podmiotu;

4.przeznaczonych w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi wewnętrzne;

5.niezabudowanych przeznaczonych do obsługi komunikacyjnej innej nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym lub będącej własnością tego samego podmiotu.

Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości zabudowanych, których zabudowa jest zgodna z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zarówno zamiarem umożliwienia uwłaszczenia się przez większą liczbę użytkowników wieczystych. Jednocześnie zagwarantować ma to, że sprzedawane nieruchomości będą zgodne z obowiązującą w Gminie Miasto Szczecin koncepcją ładu przestrzennego. Ponadto, sprzedaż takich nieruchomości uzasadniona jest faktem, iż nawet po wygaśnięciu umowy użytkowania wieczystego gmina zobligowana byłaby do zwrotu na rzecz użytkownika wieczystego kwoty nakładów poniesionych na dokonanie zabudowy. Zatem biorąc pod uwagę racjonalność ekonomiczną, w znaczącej większości przypadków rozwiązaniem korzystniejszym jest właśnie zbycie takiej nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego.

Projektowana uchwała kwalifikuje do sprzedaży także nieruchomości, niezabudowane przeznaczone w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyłączeniem jednak nieruchomości, dla których uprzednio ustalony został termin zabudowy. W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że w przypadku takich nieruchomości i tak nastąpiłoby uwłaszczenie. Bowiem po oddaniu budynku mieszkalnego do użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), prawo użytkowania wieczystego takiej nieruchomości, na wniosek użytkownika wieczystego, przekształca się w prawo własności, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2023 r. poz. 904 z późn. zm.). Przekształcenie w myśl ww. ustawy jest również odpłatne. Zatem użytkownik wieczysty będzie mógł podjąć decyzję czy nabyć nieruchomość już wcześniej czy też dopiero po oddaniu do użytkowania budynku mieszkalnego. Wcześniejsze nabycie prawa własności może okazać się korzystne zarówno dla użytkownika wieczystego, jak i dla Gminy. W znacznej mierze użytkownikami wieczystymi takich nieruchomości są deweloperzy, którzy po nabyciu nieruchomości, wyodrębniając lokale, sprzedawaliby udział w prawie własności gruntu nieobciążony roszczeniem o uiszczenie opłaty przekształceniowej. Natomiast dla Gminy taka sytuacja byłaby korzystna ze względu na fakt, iż po sprzedaży gruntu nie byłoby konieczne wydawanie zaświadczeń potwierdzających wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty przekształceniowej po wyodrębnieniu lokali stanowiących odrębną nieruchomość, a także monitorowania jej uiszczania oraz ewentualnego egzekwowania. Powyższe wiąże się z ponoszeniem przez Gminę nakładów finansowych i organizacyjnych. Jednakże, spośród możliwości sprzedaży tego rodzaju nieruchomości wyłączono te, w stosunku do których ustalony został termin zabudowy. Ustalając bowiem termin zabudowy Prezydent Miasta Szczecin musi zachować możliwość nadzoru na terminowością i sposobem dokonywania zabudowy.

Kolejnym rodzajem nieruchomości ujętych w § 1 projektowanej uchwały są nieruchomości niezabudowane, niesamodzielne, przylegające do innej nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym lub będącej własnością tego samego podmiotu. Nieruchomościami takimi w większości są działki, o niewielkiej powierzchni powstałe na skutek podziałów nieruchomości. W związku z faktem, iż nieruchomości takie nie mogły ulec przekształceniu, sprzedaż pozostaje jedynym sposobem uwłaszczenia się przez ich użytkowników wieczystych. Ponadto, wpływy z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego są na tyle niewielkie, że dopiero po upływie kilku lat pokrywają chociażby koszty sporządzenia operatów szacunkowych przy procedurze aktualizowania tych opłat. Warunkiem przeznaczenia takich nieruchomości do zbycia jest ich położenie. Mają one przylegać do innej

nieruchomości, pozostającej w użytkowaniu wieczystym, lub będącej własnością tego samego podmiotu. Pozwoli to zrównać stan prawny nieruchomości tego samego podmiotu, gdyż może zdarzyć się sytuacja, kiedy to jedna z nieruchomości tego samego podmiotu mogłaby zostać sprzedana, a inna, przylegająca do niej, już nie.

Nieruchomości przeznaczone w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi wewnętrzne również zostały przeznaczone do sprzedaży. Jest to również jedyny sposób na uwłaszczenie użytkowników wieczystych takich nieruchomości, które również nie podlegają przepisom o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, właściciele takich nieruchomości pozostają nierzadko z udziałem w prawie użytkowania wieczystego drogi wewnętrznej. Projektowane rozwiązanie pozwoli użytkownikom wieczystym takich nieruchomości na nabycie prawa własności na korzystnych warunkach.

Z takich samych powodów jak powyżej do sprzedaży przeznaczono również nieruchomości niezabudowane przeznaczone do obsługi komunikacyjnej innej nieruchomości, pozostającej w użytkowaniu wieczystym lub będącej własnością tego samego podmiotu. Celem tego zapisu jest umożliwienie uwłaszczenia użytkownikom wieczystym nieruchomości niezakwalifikowanych jako drogi wewnętrzne, ale spełniających ich funkcje.

Poza przypadkami uregulowanymi powyżej, w niniejszym projekcie przewidziano również możliwość przeznaczania do sprzedaży nieruchomości innych aniżeli przewidziane w § 1 uchwały. Jednakże, aby było to możliwe, konieczne jest każdorazowo uzyskanie zgody Rady Miasta Szczecin, wyrażonej w drodze uchwały. Takie rozwiązanie pozwala na zachowanie elastyczności w stosowaniu przepisów i, jeżeli okaże się to uzasadnione, na przeznaczenie do sprzedaży również innych nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

Kwestia ceny, za jaką nieruchomość może zostać sprzedana, uregulowana jest w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mianowicie zgodnie z art. 69 ugn dla nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej cenę ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Cena ta ma charakter ustawowy i nie może być modyfikowana przez organy jednostki samorządu terytorialnego. Natomiast w przypadku nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, cenę ustala się w wysokości 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. Ustawodawca wyznacza jedynie granice ustalania jej wysokości, a ostateczna cena ustalana będzie w drodze indywidualnych rokowań z użytkownikiem wieczystym. Pozwoli to w sposób zindywidualizowany dopasować cenę do konkretnej nieruchomości oraz sytuacji faktycznej i prawnej.

Zaznaczyć należy, że w przypadku nabycia nieruchomości przez użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami (w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej) stosować należy przepisy o pomocy publicznej.

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

W związku z podjęciem niniejszej uchwały konieczne będzie dokonanie nowelizacji uchwały nr XLI/521/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie 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. Bowiern w powyższej uchwale znajdują się przepisy dotyczące zbywania nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych. W związku z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niniejszym projektem, przepisy ww. uchwały nie zachowują aktualności. Dlatego też niezbędne będzie przyjęcie uchwały nowelizującej.

Podsumowując, projektowana uchwała stanowić będzie realizację upoważnienia zawartego w art. 32 ust. 1b ugn. Przyjmuje ona klarowane zasady pozwalające ustalić, które nieruchomości, stanowiące własność Gminy Miasto Szczecin, zostaną przeznaczone do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych. Kwestia ceny w stosunku do poszczególnych nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej została pozostawiona do indywidualnych rokowań. W związku z powyższym przyjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.