

**UCHWAŁA NR LVIII/581/2023
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 19 grudnia 2023 r.

**w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich
użytkowników wieczystych oraz udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych**

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 i 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 i 2029) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy - Miasta Stargard na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do dnia 30 sierpnia 2024 r. wystąpią z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

§ 2. Cenę nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego, ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - 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 rozłożenia ceny na raty - 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. Udziela się, na pisemny wniosek, bonifikaty w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu będącemu osobą fizyczną:

- 1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym oraz w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia;
- 2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobą, o której mowa w pkt 1, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tej osoby;
- 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 2023 r. poz. 2424) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

§ 4. Prezydent Miasta udziela bonifikaty, o której mowa w § 3, jeśli użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy - Miasta Stargard w stosunku do gruntu objętego sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

§ 5. 1. W przypadkach przewidzianych w § 2 pkt 2 pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 20% wysokości kwoty ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży.

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny, podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008 r., str. 6).

§ 6. Nabywcy nieruchomości ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zlecanych przez Gminę - Miasto Stargard w toku postępowania, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów w księgach wieczystoksięgowych.

§ 7. Protokół z rokowań przy zbyciu nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Michał Bryła

Opinia Nr 9612023
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADA MIEJSKA
mgr Marian Ludkiewicz

UZASADNIENIE

Ustawa 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 zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami, polegające między innymi na dodaniu Działu „VIa”, w którym zostały zawarte przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje, że zasadą nie będzie uwłaszczenie z mocy prawa, jak przy reformie na gruntach mieszkaniowych, ale na wniosek. Dodatkowo użytkownik wieczysty gruntu zabudowanego, który zrealizował cel użytkowania wieczystego powstałego przed 1 stycznia 1998 r., będzie mógł wystąpić z żądaniem sprzedaży. Termin złożenia takiego wniosku wynosi rok od wejścia ustawy w życie, tj. do dnia 30.08.2024 r. Po tym terminie użytkownik wieczysty też będzie mógł wystąpić z takim wnioskiem, jednakże na zasadach ogólnych, czyli na podstawie obowiązującego art. 32 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wówczas zawarcie umowy sprzedaży uzależnione będzie od zgody samorządu, jako właściciela gruntu. Nie będzie możliwe zawarcie umowy sprzedaży gruntu, wobec którego toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. Przyjęty przez rząd projekt ustawy nowelizującej ustawę o gospodarce nieruchomościami umożliwia przedsiębiorcom, spółdzielniom oraz osobom fizycznym uzyskanie własności gruntów, które mają obecnie w użytkowaniu wieczystym. Celem zawartych rozwiązań jest umożliwienie użytkownikom wieczystym nabycie prawa własności gruntów, które nie uległy dotąd wywłaszczeniu z mocy prawa lub na podstawie decyzji administracyjnej. Prawo do wykupu otrzymali m.in. użytkownicy wieczyści komercyjnych gruntów, czyli właściciele biurowców, galerii handlowych, czy obiektów usługowych. Przedsiębiorcy będą mogli przekształcić prawo użytkowania nieruchomości komercyjnych we własność. Przedsiębiorcy będzie mogła być zaoferowana cena gruntu w wysokości nie niższej niż 20-krotność dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ale nie wyższej niż jego wartość rynkowa. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym sporządzanym przez rzeczoznawcę majątkowego będzie gwarantować ukształtowanie górnej granicy ceny na poziomie rynkowym. Nadto, przedsiębiorcy przy zakupie tych gruntów będą mogli korzystać z pomocy publicznej. Jednocześnie wprowadza się ustawowe ograniczenie możliwości takiej pomocy do pomocy udzielanej w ramach reguły *de minimis*. Pomocą publiczną będzie kwota stanowiąca różnicę między wartością rynkową gruntu, a jego ceną i będzie udzielana przedsiębiorcy w ramach limitu pomocy *de minimis*. W przypadku przedsiębiorców, którzy mają wykorzystany w całości limit pomocy lub wartość udzielonej pomocy przekroczy dostępny limit, będzie ustalona dopłata do wartości rynkowej, bądź przyjęta cena na poziomie wartości rynkowej gruntu. Zatem planowane zmiany będą korzystne przede wszystkim dla tych podmiotów, które dotychczas z pomocy publicznej nie korzystały, bądź łączna wartość uzyskanej przy zakupie pomocy nie przekroczy limitu pomocy *de minimis*. Na obszarze Miasta objęte są zarówno grunty będące własnością Gminy - Miasta Stargard, jak również będące własnością Skarbu Państwa. Nieruchomości te są położone na terenie całego Miasta, mają często podobny status (budownictwo spółdzielcze, inwestycje deweloperskie), a nierzadko grunty gminne i państwowe znajdują się wręcz w swym sąsiedztwie. Stąd też zasady nabywania prawa własności nieruchomości będących dotychczas własnością Gminy - Miasta Stargard przez użytkowników wieczystych tych gruntów, jak również

udzielania nabywcom bonifikaty od ceny sprzedaży, zostały dopasowane do przepisów ustawowych regulujących zasady sprzedaży gruntów będących własnością Skarbu Państwa. Zasady te powinny być bowiem porównywalne w analogicznych sytuacjach oraz niedyskryminujące wobec mieszkańców i właścicieli tych nieruchomości - przede wszystkim zaś nie powinny naruszać konstytucyjnej zasady równości w prawie, będącej częścią zawartą w art. 32 Konstytucji RP zasady równości wobec prawa. Zasada równości w prawie polega na tym, iż wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się daną cechą istotną mają być traktowane równo, tj. bez różnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących, co oznacza także sprawiedliwie. Bez wątpienia użytkownicy wieczystości gruntów na terenie Miasta Stargard charakteryzują się posiadaniem tego samego prawa uregulowanego w Kodeksie cywilnym i ustawie o gospodarce nieruchomościami. Treść tego prawa nie jest uzależniona od tego, czy właścicielem tych gruntów jest Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego. Tak samo powinny być więc uregulowane zasady zbywania tego prawa. Dlatego też zasadnym jest ustalenie w drodze uchwały Rady Miejskiej cen sprzedaży nieruchomości gruntowych, będących własnością Gminy - Miasta Stargard oraz udzielenie bonifikat dla dotychczasowych użytkowników wieczystych gruntów gminnych na takich samych warunkach, jakie zostały ustawowo przyznane dotychczasowym użytkownikom wieczystym gruntów Skarbu Państwa. Jednakże, ze względów porządkowych, postanowiono w osobnych jednostkach redakcyjnych określić wysokość ceny nieruchomości gruntowych niewykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, jak również wykorzystywanych do tego celu. Celem zabezpieczenia interesów Gminy - Miasta Stargard doprecyzowano, że w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży nieruchomości na raty, pierwsza rata powinna zostać wniesiona przed zawarciem umowy sprzedaży w kwocie nie niższej niż 20% wysokości kwoty ceny sprzedaży. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu zgodnie z przepisami zawartymi w art. 70 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.). Niezależnie od powyższego, celem uniknięcia wątpliwości i potencjalnych sporów pomiędzy Gminą - Miastem Stargard oraz nabywcami nieruchomości, w uchwale znalazł się zapis, iż nabywcy nieruchomości ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zlecanych przez Gminę - Miasto Stargard w toku postępowaniu o sprzedaż nieruchomości, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów wieczystoksięgowych. Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do ustalenia i zależne od liczby użytkowników wieczystych, którzy zdecydują się na nabycie nieruchomości gminnych w przywołanym trybie, jak również od liczby osób uprawnionych do skorzystania z powyższych bonifikat.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o podjęcie uchwały.

Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync
Z-ca Prezydenta Miasta