

UCHWAŁA Nr/...../2023

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 32 ust. 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029) Rada Miejska w Koszalinie uchwała, co następuje:

§ 1. Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin na rzecz użytkowników wieczystych tych nieruchomości, odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 2. 1. Sprzedaż, o której mowa w § 1, może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona na potrzeby realizacji celów publicznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Koszalina oraz nie jest objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub inną decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji publicznej wydaną w trybie przepisów szczególnych;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub innego aktu, na podstawie którego powstało prawo użytkowania wieczystego;
- 3) nieruchomość gruntowa nie jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);
- 4) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

2. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3, przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowej może nastąpić jedynie za zgodą Rady Miejskiej w Koszalinie wyrażoną w odrębnej uchwale.

§ 3. 1. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, jej cenę ustala się w wysokości pięćdziesięciokrotności 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.

§ 4. W uchwale Nr XX/190/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 36, poz. 743; z 2010 r. Nr 76, poz. 1408, z 2018 r. poz. 2883) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 9 skreśla się pkt 5;

2) po § 9a dodaje się § 9b w brzmieniu:

"§ 9b. Zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej w Koszalinie."

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Koszalinie

Jan Kuriata

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na mocy 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 (ustawa nowelizująca) do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), zmieniono i dodano szereg przepisów dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Nowe przepisy weszły w życie z dniem 31 sierpnia 2023 r. Obecne przepisy regulują sprzedaż nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:

1. na zasadach ogólnych – w oparciu o art. 32 ust. 1 u.g.n, zgodnie z którym właściciel może sprzedać nieruchomość gruntową, ale nie ma takiego obowiązku, a użytkownik wieczysty nie ma roszczenia z tego tytułu. Ponadto w tym przypadku sprzedaż nieruchomości gruntowych została ustawowo ograniczona w czasie –sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,
2. w oparciu o przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia, gdzie użytkownik wieczysty może wystąpić z żądaniem sprzedaży na jego rzecz nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej – art. 198g u.g.n. tj. do 31 sierpnia 2024 r. Jednakże krąg podmiotów uprawnionych do wystąpienia z żądaniem został ograniczony i na podstawie art. 198g ust. 2 u.g.n. żądanie sprzedaży nie przysługuje:
 - 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
 - 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
 - 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2022 r. poz. 1624 oraz z 2023 r. poz. 261);
 - 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
 - 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Uwzględniając powyższe regulacje prawne należy stwierdzić, że na ich podstawie nie dojdzie do likwidacji prawa użytkowania wieczystego.

Co do zasady użytkownik wieczysty z tytułu posiadanego prawa ponosi opłaty roczne, płatne co roku, przez cały okres trwania prawa, a dochody z tego tytułu umożliwiają skuteczne planowanie wpływów do budżetu miasta.

Dochód Gminy Miasto Koszalina z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w następujących latach wynosił: 2019 - 6.110.446 zł; 2020 - 4.025.708 zł; 2021 – 5.794.792 zł; 2022 – 6.564.590 zł; I-III kw. 2023 – 6.203256 zł.

Powołane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwiają użytkownikom

wieczystym nabycie własności posiadanych nieruchomości gruntowych nie będących nieruchomościami wykorzystywanymi na cele mieszkaniowe. W odniesieniu do takich nieruchomości przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nastąpiło z mocy prawa na dzień 01 stycznia 2019 r. - ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Nowe regulacje zatem dotyczą w szczególności nieruchomości:

- przeznaczonych na cele usługowe, handlowe, rekreacyjne, przemysłowe, w tym nieruchomości niezabudowanych powstałych po zmianach organizacyjnych przedsiębiorstw, które nabyły prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z mocy prawa z dniem 05 grudnia 1990 r., a także po podziałach dużych terenów spółdzielni mieszkaniowych, w których użytkowaniu wieczystym pozostały nieruchomości o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe,
- zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. trafostacjami, stacjami redukcyjnymi gazu, przepompowniami),
- zabudowanych garażami, nie podlegających przepisom ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (dotyczącym osób fizycznych będących w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych).

Zgodnie z art. 32 ust. 1b u.g.n. - „Wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo odpowiednia rada albo sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają, odpowiednio w drodze zarządzenia albo uchwały, zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, kierując się w szczególności:

- 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.

Ustawa nowelizacyjna wprowadziła także nowe zasady ustalenia ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, z rozróżnieniem dla nieruchomości:

1. 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 – art. 69 ust. 1 u.g.n.

Z powyższego wynika, że w zależności od obowiązującej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, określonej stosownie do wskazanego w umowie celu: 0,3%, 1%, 2%, 3% i 5%, użytkownik wieczysty zapłaci za własność gruntu równowartość : 6%, 20%, 40%, 60% i 100% aktualnej na dzień nabycia wartości nieruchomości gruntowej.

2. 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 – art. 69 ust. 2 u.g.n.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 u.g.n. - wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

- 1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;
- 2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;
- 3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;
- 3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;
- 3b) za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele - 1% ceny;
- 4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;
- 4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;
- 5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Dla nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin obowiązuje również stawka procentowa w wysokości 5% ustalona w drodze uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie na podstawie delegacji ustawowej z art. 76 ust. 1 u.g.n.

Mając na uwadze powyższe, w odniesieniu do nieruchomości gruntowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, najczęściej opłaty roczne ustalane są z zastosowaniem stawek procentowych w wysokości 2%, 3% i 5%.

Stosując, przyjętą w ustawie o gospodarce nieruchomościami metodologię ustalenia ceny nieruchomości gruntowej, tj. dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącej 5% oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, cena nieruchomości gruntowej równa jest wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Uwzględniając powyższe zasadnym jest ustalenie ceny nieruchomości gruntowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej na jednym poziomie dla nieruchomości gruntowych, w odniesieniu do których opłaty roczne ustalone zostały w oparciu o stawki procentowe w wysokości 2%, 3% i 5%.

Wymienione założenie zostanie zrealizowane, gdy cena nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej będzie ustalona jako pięćdziesięciokrotność 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.

Wówczas przy stawkach opłaty rocznej wynoszących: 2 %, 3% i 5%, użytkownik wieczysty zapłaci za własność gruntu 100% wartości nieruchomości gruntowej. Natomiast w przypadku stawki procentowej opłaty rocznej wynoszącej 0,3% i 1%, użytkownik wieczysty zapłaci za własność gruntu równowartość: 15% i 50% wartości nieruchomości gruntowej.

Przy sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych uwzględnia się przepisy o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.

Przy sprzedaży nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej, a ceną tej nieruchomości - art. 69 a u.g.n. W świetle powyższego, ustalona cena nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, będzie miała przełożenie na udzielenie pomocy publicznej.