

BURMISTRZ MIASTA
BIELSK PODLASKI
17-100 Bielsk Podlaski
ul. Kopernika 1

Bielsk Podlaski, 12 lutego 2024r.

Gp.6840.7.2023

**Rada Miasta
Bielsk Podlaski**

UZASADNIENIE

1. Potrzeba i cel wydania uchwały

Zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.) wprowadzonego ustawą z dnia 26 maja 2023r. 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 2023r. poz. 1463) rada gminy została upoważniona do podjęcia uchwały określającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Podjęcie uchwały jest obligatoryjne dla organów stanowiących jednostki samorządu terytorialnego. Celem tej regulacji jest zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.

2. Aktualny stan obszaru regulowanego uchwałą

W przepisie art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały określone przykładowe kryteria, którymi właściwe organy będą mogły kierować się w podejmowanych uchwałach, w szczególności:

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

W projekcie uchwały zostały zaproponowane zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste poprzez wskazanie przypadków wyłączenia z możliwości sprzedaży określonych kategorii nieruchomości.

Sprzedaży nie będą podlegały nieruchomości, w odniesieniu do których użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania lub nie zrealizował celu określonego przy ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego powstałego w drodze umowy lub w inny sposób, a w szczególności w drodze orzeczenia sądu albo z mocy prawa w ramach tzw. uwłaszczenia potwierdzonego decyzją. Zasadność wyłączenia wynika z istoty prawa użytkowania wieczystego jako prawa celowego ustanawianego w celu realizacji określonego w umowie sposobu zagospodarowania.

W przypadku gdy cel użytkowania wieczystego nie został wskazany w umowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego lub decyzji administracyjnej proponuje się dopuszczenie sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu, jeżeli jest ona zabudowana i została zagospodarowana zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości ustalonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie braku planu, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu.

Stawka procentowa opłaty rocznej jest ustalana przy ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Jej wysokość jest uzależniona od celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Wyłączeniu ze sprzedaży będą podlegały także nieruchomości, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej jest niezgodna z faktycznym sposobem korzystania z nieruchomości. W sytuacji trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu użytkowania wieczystego wysokość stawki procentowej powinna być zmieniona.

Sprzedaży nie będą podlegały grunty niezabudowane ze wskazanym wyjątkiem, jeżeli nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest powiązana funkcjonalnie i służy poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność użytkownika wieczystego. Za sprzedaż nieruchomości w tym przypadku przemawia fakt, że do obu nieruchomości należących do użytkownika wieczystego będą przysługiwały jednorodne prawa do gruntu.

Nie będą zawierane umowy sprzedaży, jeżeli w odniesieniu do nieruchomości toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Jeżeli postępowanie doprowadzi do skutecznego rozwiązania umowy prawo użytkowania wieczystego wygaśnie, a nieruchomość wróci do zasobu gminnego.

Proponuje się wyłączenie ze sprzedaży gruntów wykorzystywanych na prowadzenie ogrodów działkowych, a także biorąc pod uwagę potrzeby społeczności lokalnej nieruchomości, które mogą stanowić zabezpieczenie terenów na realizację celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.

Nie będą zawierane umowy sprzedaży nieruchomości, jeżeli ich zbycie nie będzie racjonalne z punktu widzenia interesów miasta. Dla oceny celowości wyzbycia się własności nieruchomości każdorazowo będzie dokonywana analiza, której podlegać będzie wysokość wpływów z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, liczba lat pozostałych do upływu okresu użytkowania wieczystego, kryterium ustalenia ceny sprzedaży.

Znowelizowana ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 69 wprowadziła nowy mechanizm ustalania ceny sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego.

Cenę nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości. W zależności

od obowiązującej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej (0,3%, 1%, 3%) użytkownik wieczysty za własność gruntu zapłaci równowartość 6%, 20%, 60% aktualnej na dzień zbycia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

Natomiast w przypadku gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej cena gruntu ma być ustalana przez strony w warunkach swobody negocjacyjnej w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Rada gminy nie została upoważniona do określenia sztywnej ceny nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu. W uchwale rady mogą być natomiast zawarte wytyczne bardziej precyzyjne zakres ustalenia ceny w negocjacjach. Kierując się zasadą prawidłowej gospodarki, a także biorąc pod uwagę dotychczas stosowaną praktykę przy sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu w projekcie uchwały zaproponowano, aby cena sprzedaży w negocjacjach była ustalana na poziomie nie niższym niż 95% wartości rynkowej.

Wprowadzono także propozycję określenia terminu przeprowadzenia z użytkownikiem wieczystym rokowań w zakresie ustalenia warunków sprzedaży.

W projekcie uchwały przewidziano uregulowanie umożliwiające dalszą realizację procedur sprzedaży prowadzonych na podstawie wniosków złożonych przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku gdy wnioski o sprzedaż zostały już pozytywnie rozpatrzone zasadne jest umożliwienie sfinalizowania tych transakcji.

3. Skutki społeczne

Uchwała ma charakter generalny. Jest adresowana do grupy użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski, ograniczonej przez wykluczenie z niej wyraźnie wskazanych nieruchomości.

Na podstawie zaproponowanych rozwiązań użytkownik wieczysty będzie mógł dokonać oceny możliwości ubiegania się o nabycie prawa własności posiadanej w użytkowaniu wieczystym nieruchomości. Uprawnione osoby będą miały możliwość uzyskania prawa własności nieruchomości posiadanej w użytkowaniu wieczystym, co przyczyni się do stabilizacji sytuacji prawnej tych podmiotów, bowiem wyeliminuje czasowy charakter prawa, a także obawy o podwyżki opłat rocznych.

Aktualnie w użytkowaniu wieczystym jest 158 nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski, obejmujących 70,3858 ha powierzchni.

4. Skutki finansowe

Uchwała będzie miała wpływ na dochody miasta. Sprzedaż nieruchomości użytkownikom wieczystym przyczyni się do wzrostu dochodów z tytułu sprzedaży mienia. Natomiast spowoduje zmniejszenie rocznych dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. Wydatki będą związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, a w szczególności poniesione na sporządzenie aktualnej wyceny nieruchomości, publikację ogłoszeń o wywieszeniu wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

5. Źródło finansowania

Źródłem finansowania będzie budżet Miasta Bielsk Podlaski – Wydatki – Dział 700 Rozdział 70005 § 4300.

Środki finansowe niezbędne w celu przygotowania nieruchomości do zbycia będą pokrywane w ramach przewidzianych w budżecie miasta środków na wycenę nieruchomości, ogłoszenia prasowe.

Wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste.

W załączeniu:

- Zestawienie nieruchomości stanowiących
własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski
oddanych w użytkowanie wieczyste

BURMISTRZ MIASTA

Jarosław Borowski