

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

Bielsk Podlaski, 18 kwietnia 2024r.

Gp.6840.7.2023

Rada Miasta
Bielsk Podlaski

Uzasadnienie

1. Potrzeba i cel wydania uchwały

Rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-II.4131.60.2024.Mł z dnia 26 marca 2024 r. Wojewoda Podlaski stwierdził nieważność § 6 uchwały nr LXXIV/572/2024 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2024 r. Poz. 1292).

Jako przyczynę stwierdzenia nieważności powołanego przepisu wskazano przekroczenie kompetencji ustawowej do uchwalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste stanowiących własność gminy miejskiej Bielsk Podlaski oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych, określonych w art. 32 ust. 1 b 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) r.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Wojewoda Podlaski nie odniósł się jednak do treści przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami, która kształtuje upoważnienie do regulowania kwestii zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste stanowiących własność gminy miejskiej Bielsk Podlaski oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych. Wskazano jedynie na treść art. 68 - 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, określające ogólne zasady ustalania wysokości ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu oraz udzielania bonifikat, w szczególności art. 69 ust. 2 ustawy, który brzmi: „cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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.”

Wobec pominięcia w uzasadnieniu rozstrzygnięcia nadzorczego analizy upoważnienia z art. 32 ust. 1b powołanej ustawy podstawowy zarzut, tj. zarzut wykroczenia poza delegację, jawi się jako nieuzasadniony. Art. 32 ust. 1b ustawy wskazuje, iż „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.”

Zgodnie z powołanym artykułem właściwa rada gminy ma obowiązek ustalić w drodze uchwały zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. W zakresie wytycznych sprzedaży – w ocenie gminy – mieści się ustalenie zasad ustalenia ceny sprzedaży. 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 precyzujące 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 §6 uchwały ustalono, aby cena sprzedaży w negocjacjach była ustalana na poziomie nie niższym niż 95% wartości rynkowej. Tym samym, rada gminy zastrzyła warunki ustalania ceny sprzedaży celem ochrony interesów majątkowych gminy, pozostawiając jednak organowi wykonawczemu ustalenie właściwej ceny sprzedaży.

Zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcia organu nadzorczego dotyczące gminy, w tym rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 96 ust. 2 i art. 97 ust. 1, a także stanowisko zajęte w trybie art. 89, podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia. W związku z doręczeniem rozstrzygnięcia organu nadzorczego w dniu 26 marca 2024 r., termin złożenia skargi do sądu administracyjnego mija w dniu 25 kwietnia 2024 r.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie uchwały w brzmieniu określonym niniejszym projektem.

2. Aktualny stan obszaru regulowanego uchwałą

Nie dotyczy - konieczność podjęcia uchwały w sprawie skierowania skargi do sądu administracyjnego jest okolicznością incydentalną.

3. Skutki społeczne

Uchwała nie wywiera skutków społecznych.

4. Skutki finansowe

Uchwała będzie miała wpływ na wydatki gminy w zakresie obowiązku uiszczenia wpisu od skargi do sądu administracyjnego w kwocie 300 zł, zgodnie z §2 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Z 2021 r. poz. 535).

Miasto Bielsk Podlaski nie ponosi dodatkowych kosztów obsługi prawnej w związku z powierzeniem przygotowania skargi i reprezentacji przed sądem pracownikowi w ramach stałej obsługi prawnej urzędu.

5. Źródło finansowania

Źródłem finansowania będzie budżet Miasta Bielsk Podlaski – wydatki –Dział 700 Rozdział 71005 § 4610

Z up BURMISTRZA MIASTA

Bożena Teresa Zwolińska
Z-CA BURMISTRZA