

AUTOPOPRAWKA (oznaczona kolorem czerwonym)

W załączniku do uchwały w sprawie projektu uchwały w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych **w § 3 dodaje się ust. 2 oraz ust. 3 o treści:**

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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, str. 6).

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 2023 r.

w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie art. 198i ust. 1, art. 198l ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.¹⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Sulechów na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 2. Cenę nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Sulechów, sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych 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.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029

§ 3. 1. W przypadku przewidzianym w § 2 pkt 2, cena może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Pierwsza rata w wysokości nie niższej niż 20% ceny sprzedaży podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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, str. 6).

§ 4. 1. Jeżeli o pomoc publiczną ubiega się podmiot prowadzący działalność gospodarczą w rozumieniu art. 2 pkt. 17 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2023 r., poz. 702), pomoc - w zakresie w jakim dotyczy tej działalności - stanowi pomoc de minimis w rozumieniu rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L nr 352 z 24.12.2013 r. z późn. zm.).

2. Jeżeli o pomoc publiczną ubiega się podmiot prowadzący działalność związaną z rolnictwem lub rybołówstwem w rozumieniu art. 2 pkt. 10b i 10c ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2023 r., poz. 702), pomoc - w zakresie w jakim dotyczy tej działalności - stanowi pomoc de minimis w rozumieniu rozporządzenia Komisji (UE) nr 1408/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L nr 352 z 24.12.2013 r., str. 9, z późn. zm.) oraz pomoc de minimis w sektorze rybołówstwa i akwakultury przyznawana jest o oparciu o przepisy rozporządzenia Komisji (UE) nr 717/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis w sektorze rybołówstwa i akwakultury (Dz. Urz. UE L 190 str. 45 z 28.06.2014 r., z późn. zm.).

3. Podmiot ubiegający się o pomoc de minimis, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest zobowiązany do przedstawienia podmiotowi udzielającemu pomocy, wraz z wnioskiem o udzielenie pomocy:

- 1) wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis oraz zaświadczeń o pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie, jakie otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc, oraz w ciągu 2 poprzedzających go lat podatkowych, albo oświadczenia o wielkości tej pomocy otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie;
- 2) informacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. z 2010 r. Nr 53 poz. 311 z późn. zm.) albo informacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 czerwca 2010 r. w sprawie informacji składanych przez podmioty ubiegające się o pomoc de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie (Dz. U. z 2010 r. Nr 121, poz. 810).

4. Pomoc de minimis dla podmiotów, o których mowa w ust. 1 może być udzielana do dnia 30 czerwca 2024 r.

5. Pomoc de minimis w rybołówstwie dla podmiotów, o których mowa w ust. 2 może być udzielona do dnia 30 czerwca 2030 r., a pomoc de minimis w rolnictwie dla podmiotów, o których mowa w ust. 2 może być udzielona do dnia 30 czerwca 2028 r.

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

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), dokonano istotnej zmiany przepisów o sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Ww. nowelizacja wprowadziła nowe zasady przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, a także zasady ustalania ceny, za jaką nieruchomość może być sprzedana.

Powyższą nowelizacją w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadzone zostały przepisy epizodyczne (Dział VIa), wprowadzające ograniczone w czasie warunki sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

Zasady te przewidują powstanie po stronie użytkowników wieczystych roszczenia, pozwalającego na żądanie zawarcia umowy sprzedaży. Zgodnie z art. 198g ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwość wystąpienia z roszczeniem została ograniczona do 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, tj. od dnia 31 sierpnia 2023 r.

Z roszczeniem użytkownicy wieczystości mogą wystąpić zarówno w stosunku do nieruchomości

gruntowych, będących własnością Skarbu Państwa, jak i jednostki samorządu terytorialnego.

Roszczenie, o którym mowa powyżej nie przysługuje:

- jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;

- jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;

- 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);

- 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;

- w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa ustawodawca określił w ww. ustawie zasady ustalania ceny sprzedaży.

W przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego w art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarto upoważnienie do podjęcia uchwały, w której organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego określi szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiąże organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia. Ustawodawca określił termin, w jakim powyższa uchwała może zostać podjęta i wynosi on 4 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, tj. od dnia 31 sierpnia 2023 r. Jeżeli w powyższym terminie uchwała nie zostanie podjęta, to wówczas organy samorządowe tracą uprawnienie do podjęcia takiej uchwały, a w jednostce samorządu terytorialnego obowiązywać będą reguły przewidziane dla nieruchomości Skarbu Państwa.

Niniejszy projekt stanowi realizację powyższego upoważnienia poprzez określenie warunków sprzedaży nieruchomości, w tym przede wszystkim reguły ustalania ceny, za którą nieruchomość gruntowa zabudowana zostanie sprzedana. Pozwoli to bowiem na określenie przez Radę Miejską jednolitych reguł sprzedaży nieruchomości dla wszystkich użytkowników wieczystych, którzy zdecydują się na skorzystanie z roszczenia.

Ustawodawca określił jedynie granicę, zarówno górną jak i dolną, ustalania ceny sprzedaży. Wskazał on, iż nieruchomość gruntowa może zostać sprzedana po cenie 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.

Analogicznie do zasad przewidzianych w ustawie dla nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa cenę sprzedaży, w przypadku jednorazowej zapłaty, zaproponowano w projekcie uchwały jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Natomiast, jeżeli użytkownik wieczysty zdecyduje się na uiszczenie ceny sprzedaży w ratach to wówczas cena stanowić będzie dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

W takim przypadku zaproponowano rozłożenie ceny sprzedaży na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat oraz zaproponowano aby pierwsza rata w wysokości nie niższej niż 20% ceny sprzedaży podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

W przypadku nabycia nieruchomości przez użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami (w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej), zgodnie z treścią art. 198l ustawy o gospodarce nieruchomościami należy uwzględniać 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.

Reasumując, projektowana uchwała wprowadza zasady dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy skorzystają z roszczenia, przewidzianego znowelizowanymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasady te umożliwiają użytkownikom wieczystym uwłaszczenie się na korzystnych warunkach.

Mając na uwadze uwarunkowania związane z przyznaniem dla określonej grupy podmiotów możliwości o ubieganie się o nabycie prawa własności nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, nie ma możliwości jednoznacznego określenia możliwych do pozyskania wpływów do budżetu. W zależności od liczby złożonych wniosków i terenów jakich będą dotyczyły, skutki finansowe podjęcia przedmiotowej uchwały mogą zawrzeć się w kwocie kilku tysięcy złotych dla małych działek bądź kilkuset tysięcy dla dużych powierzchni. Każdorazowo wartość opłaty z tytułu zbycia przez gminę prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego będzie określana przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego zgodnie z cenami gruntów obowiązującymi na dzień wyceny.