

UCHWAŁA NR LVIII/496/2023

RADY GMINY ŻELAZKÓW

z dnia 27 listopada 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 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz na podstawie art. 198h i art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Żelazków na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do 31 sierpnia 2024 r. wystąpią z żądaniem sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 2.

Cenę nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Żelazków, niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, 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 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.

Cenę nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Żelazków, wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - jako trzydziestopięciokrotność 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 trzydziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 4.

W przypadkach przewidzianych w § 2 pkt 2 i § 3 pkt 2 pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 20% wysokości kwoty ceny sprzedaży wraz z należnym oprocentowaniem od pozostałej części ceny, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

§ 5.

1. Ustala się bonifikatę w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu:

- 1) będącemu osobą fizyczną w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym oraz w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia,

- 2) będącemu osobą fizyczną zamieszkującą w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w punkcie 1, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób,
- 3) będącemu osobą fizyczną, która jest członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 roku o Karcie Dużej Rodziny (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1744, z 2022 r., poz. 2140, 2243, 2754 oraz z 2023 r., poz. 1234 i 1429) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.
- 4) będącemu osobą fizyczną lub osobą prawną, która prowadzi działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
- 5) będącemu organizacją pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego. Bonifikata może być udzielona osobom prawnym i organizacjom pożytku publicznego jeśli ich działalność nie jest działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców.

2. Bonifikatę, o której mowa w ust. 1, udziela się na wniosek użytkownika wieczystego występującego z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

3. Bonifikatę, o której mowa w ust. 1, udziela się niezależnie od realizacji przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej, a także niezależnie od długości okresu trwania użytkowania wieczystego, jeśli użytkownik wieczysty zrealizował cel oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz nie posiada zaległości wobec Gminy Żelazków z tytułu:

- a) opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
- b) podatku od nieruchomości.

§ 6.

Przepisy uchwały stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu, mają zastosowanie przepisy o pomocy publicznej ustalonej w oparciu o art. 69a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 7.

Nabywcy ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zleczanych przez Gminę Żelazków w toku postępowania, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów w księgach wieczystych.

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Żelazków

Józef Leśny

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr LVIII/496/2023 Rady Gminy Żelazków z dnia 27 listopada 2023 r.

Ustawą z dnia 26 maja 2023 roku 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 roku, poz. 1463 - dalej „ustawa nowelizująca”) ustawodawca dokonał nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344, poz. 1113, poz. 1463). Art. 4 pkt 13 ustawy nowelizującej wprowadził do ustawy o gospodarce nieruchomościami nowy dział VIa „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, zawierający artykuły 198g-198l ustawy.

Art. 198h ust. 1 ustala wysokość ceny zbywanych w tym trybie nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, wg następujących kryteriów:

- 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.

W art. 198h ust. 2 ustawodawca upoważnił jednostki samorządu terytorialnego do określenia - w formie uchwały właściwego organu stanowiącego - ceny sprzedawanych nieruchomości. Cena nie powinna być niższa 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 powinna być wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Zgodnie z art. 198k ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa właściwy organ udziela na wniosek bonifikaty w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej osobie fizycznej:

- 1) bonifikaty w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność: a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub b) przed ukończeniem 16 roku życia lub
- 2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub
- 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 2021 r. poz. 1744, z 2022 r. poz. 2140, 2243 i 2754 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1429) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

Art. 198k ust. 2 zawiera upoważnienie dla organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego do udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność właściwych jednostek samorządu terytorialnego.

Powyższymi przepisami na obszarze Gminy Żelazków objęte są zarówno grunty będące własnością Gminy Żelazków, jak również będące własnością Skarbu Państwa. Nieruchomości te są położone na terenie całej Gminy, mają często podobny status a nierzadko grunty gminne i państwowe znajdują się wręcz w swym sąsiedztwie. Stąd też zasady nabywania prawa własności nieruchomości będących dotychczas własnością Gminy Żelazków 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 zawartej w art. 32 Konstytucji RP zasady równości wobec prawa. Zasada równości w prawie, jak wskazano np. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego OZ w Krakowie z dnia 18 maja 2000 roku, sygn. akt I SA/Kr 392/00, 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 wątplenia użytkownicy wieczystości gruntów na terenie Gminy Żelazków 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 Gminy cen sprzedaży nieruchomości gruntowych, będących własnością Gminy Żelazków 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 Żelazków 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, wraz z należnym oprocentowaniem od pozostałej części ceny.

Niezależnie od powyższego, celem uniknięcia wątpliwości i potencjalnych sporów pomiędzy Gminą Żelazków oraz nabywcami nieruchomości, w uchwale znalazł się zapis, iż nabywcy nieruchomości ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zlecanych przez Gminę Żelazków 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.