

## UZASADNIENIE

### **DO PROJEKTU UCHWAŁY W SPRAWIE ZMIANY UCHWAŁY NR XII/128/19 RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R. W SPRAWIE OKREŚLENIA ZASAD ZBYWANIA, NABYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ ICH WYDZIERŻAWIANIA LUB WYNAJMOWANIA NA CZAS OZNACZONY DŁUŻSZY NIŻ 3 LATA LUB NA CZAS NIEOZNACZONY, W TYM ZAWIERANIA KOLEJNYCH UMÓW DZIERŻAWY LUB NAJMU PO UMOWIE ZAWARTEJ NA CZAS OZNACZONY DO 3 LAT**

W dniu 31 sierpnia 2023 r. weszła w życie ustawa 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 jest wynikiem pojawiającego się od wielu lat postulatu systemowej eliminacji użytkownika wieczystego z polskiego porządku prawnego, wynikającego z obserwowanego wzrostu zainteresowania użytkowników wieczystych nabywaniem gruntów na własność. Dotyczy to zarówno gruntów wykorzystywanych na cele niekomercyjne (np. zabudowanych garażami, zapewniających obsługę komunikacyjną, techniczną nieruchomości), jak i gruntów oddanych na cele gospodarcze (mikro, małe, średnie i duże przedsiębiorstwa). Celem zawartych w ustawie rozwiązań jest umożliwienie nabycia prawa własności użytkownikom wieczystym gruntów, które nie uległy dotąd uwłaszczeniu z mocy prawa lub na podstawie decyzji administracyjnej. Ustawodawca wprowadził jednoznaczny sposób określania ceny nieruchomości sprzedawanej na rzecz użytkownika wieczystego. Cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, 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. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, 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. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, różnica między wartością nieruchomości za ceną tej nieruchomości stanowi wartość udzielanej użytkownikowi wieczystemu pomocy publicznej. W przypadku gdy wartość pomocy publicznej przekracza limit pomocy de minimis (200 000 euro) pomocy udziela się do limitu i stosuje się dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej, przyjętej do ustalenia ceny. 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.

Zgodnie z wprowadzonym powyższą zmianą art. 32 ust. 1b do ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rada Miejska - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustala w drodze 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.

Rada Miejska Cieszyn podjęła uchwałę Nr XII/128/19 z dnia 30 października 2019 r., która reguluje zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości lokalowych czy gruntowych, a także oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Uzasadnionym wydaje się, aby zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste znalazły się również w przedmiotowej uchwale. Biorąc pod uwagę szerokie i dość ogólne czynniki jakimi powinna się kierować Rada przy uchwalaniu powyższych zasad oraz fakt, że ustawa nakłada już kilka zasad i ograniczeń w sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, przygotowany został projekt uchwały odnoszący się do jasnych i klarownych zasad podyktowanych interesem ekonomicznym Gminy, ale jednocześnie nie zawężający możliwości ubiegania się o nabycie nieruchomości przez użytkownika wieczystego. Nacisk położony został na nieprzeznaczenie do zbycia terenów zarezerwowanych po realizację celów publicznych jako zasada nadrzędna. Uchwała odnosi się także do aspektu ekonomicznego i finansowego, tj. zakłada uzależnienie możliwości nabycia nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego od nieposiadania niespłaconych zobowiązań finansowych wobec Gminy Cieszyn.

Regulacje te zapewnią jednolite, transparentne, równe oraz celowe z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasady sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.