

Skoczów, dnia 20 września 2023 r.

WOI.0004.6.2023

6221

RM

PROSZE O OPINIĘ KOŃCZĄCĄ
BUDŻETU.

22.09.2023r.

Sz. P.

Rajmund Dedio

Przewodniczący Rady Miejskiej

Skoczowa

Dedio

31 sierpnia 2023 roku weszły w życie nowe zasady wykupu użytkownika wieczystego. Przepisy te określone jako epizodyczne dają możliwość użytkownikowi wieczystemu nieruchomości gruntowej, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26.05.2023r. 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. poz. 1463) wystąpienia z żądaniem (roszczeniem) sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz. Wniosek taki **nie może** zostać złożony (żądanie sprzedaży nie przysługuje) jeśli m.in.:

- nieruchomość pozostaje niezabudowana,
- nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.,
- użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,
- grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego,

Nie można również zawrzeć umowy sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jeśli toczy się już postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Powyższe przepisy uprawniają jednocześnie Radę Miejską Skoczowa do określenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz dodatkowo do określenia warunków udzielenia bonifikat przy ich sprzedaży. Uchwała taka może być podjęta w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym [...] tj. do końca 2023 roku. Ustawodawca zaznaczył jednak, że ustalenie tych zasad to możliwość, a nie konieczność.

W przypadku niepodjęcia przez Radę przedmiotowej uchwały, sprzedaż nieruchomości następuje na zasadach określonych przez ustawodawcę dla gruntów własności Skarbu Państwa tj.: w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako 20-krotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży lub jako 25-krotność kwoty w przypadku rozłożenia na raty (maksymalnie na 10 lat). Udzielenie bonifikat

w przypadku JST jest nieobowiązkowe.

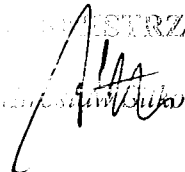
Wysokość stawek procentowych została ustalona na podstawie art. 72 ust. 3 i art. 76 ugn i w przypadku terenów Gminy Skoczów waha się od 0,3% do 10%, z czego najwięcej bo 39 użytkowników wieczystych corocznie ponosi opłatę w wysokości 3% wartości nieruchomości, ośmiu natomiast ponosi opłatę w wysokości 1%. Obecnie dla gruntów Gminy Skoczów ustanowiono 52 umowy użytkowania wieczystego, a przychód z tego tytułu sięga kwoty prawie 180 tys. zł. rocznie, gdzie jako największych płatników należy wskazać Miejską Spółkę SKO-EKO (rocznie nieco ponad 58 tys. zł), Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólnota” (rocznie ponad 27 tys. zł) czy GS „Samopomoc Chłopska” (rocznie nieco ponad 20 tys. zł.). Należy zauważyć, że roszczenie użytkownika wieczystego o sprzedaż dotyczy tylko samej nieruchomości gruntowej bez posadowionych na niej budynków czy budowli, które to na podstawie odrębnych przepisów stanowią własność użytkownika wieczystego.

W przypadku niepodjęcia uchwały w sprawie warunków sprzedaży użytkownik wieczysty, który zgłosi roszczenie o sprzedaż nieruchomości poniesie koszt 60% obecnej wartości nieruchomości (20×3%). Zakładając, że użytkownik wieczysty posiada dłużej niż 13 lat jego koszt zakupu przedmiotowej nieruchomości osiągnie 100% jej wartości. Do przedmiotowej sprzedaży mają również zastosowanie przepisów pomocy de minimis.

Ustawodawca zastrzegł również warunek, że cena nieruchomości nie może zostać ustalona na poziomie niższym niż 20-krotność kwoty, o której mowa powyżej jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Moim zdaniem, niekorzystnym dla budżetu Gminy Skoczów jest podjęcie uchwały o bonifikatach, a przyjęcie innych warunków sprzedaży nieruchomości gminnych niż nieruchomości Skarbu Państwa, wprowadzać może poczucie nierównego traktowania użytkownika wieczystego na gruntach gminnych, w porównaniu do użytkownika wieczystego na gruntach Skarbu Państwa. Proponuję więc nie podejmowanie specjalnych uchwał w tym zakresie.

Do dnia dzisiejszego żaden z użytkowników wieczystych nie wystąpił z żądaniem sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na jego rzecz.

WZROST
STRZ


Zastępca Naczelnika
Wydziału Nieruchomości
i Planowania Przestrzennego


Dziękuję
Michałek