

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDYNI
z dnia

w sprawie zasad zbywania nieruchomości w trybie art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zabudowanych budynkiem mieszkalnym oraz określenia warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat

Na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 pkt 9 lit a) ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz.40, poz.572, poz.1463, poz.1688), art. 37 ust. 3 pkt 2), art. 67 ust. 3, art. 68 ust. 1 pkt 1), ust. 1b, art. 70 ust. 4, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029) Rada Miasta Gdyni uchwala co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni przeznaczonych na cele mieszkaniowe i zabudowanych budynkiem mieszkalnym na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba fizyczna, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu nieruchomości opisanych w ust. 1.

§ 2. 1. Udziela się bonifikat osobom fizycznym od ceny sprzedaży nieruchomości wymienionych w § 1 oraz objętych odrębnymi uchwałami wyrażającymi zgodę na zbycie i odstąpienie od zbycia w drodze przetargu na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 2), z zastrzeżeniem że nieruchomość objęta jest umową zawartą do dnia 31.12.2023 r. włącznie.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do części nieruchomości.

3. Bonifikat udziela się od ceny sprzedaży nieruchomości pomniejszonej o wartość nakładów poczynionych na nieruchomości bez udziału środków Gminy Miasta Gdyni.

§ 3. Bonifikat, o których mowa w § 2 udziela się w sposób następujący:

1. w wysokości 60% ceny ustalonej z uwzględnieniem § 2 ust. 3
2. dodatkowo w wysokości 20% ceny ustalonej z uwzględnieniem § 2 ust. 3, w przypadku wniesienia całej wpłaty jednorazowo.

§ 4. W przypadku rozłożenia na raty należnej wpłaty wynikającej z § 3 ust. 1, niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości stopy procentowej równej ½ stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni
Tadeusz Szemiot

Uchwała zgodna ze stanem prawnym

Potwierdzam

RADCA PRAWNY

Joanna Konwińska

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących m.in. zasad zbywania nieruchomości jak również do właściwości rady gminy należy podjęcie uchwały w sprawie udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości sprzedawanych w drodze bezprzetargowej przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz określenia wysokości stawki procentowej w przypadku rozłożenia spłaty ceny na raty.

Uchwała dotyczy nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni, dzierżawionych lub użytkowanych przez osoby fizyczne na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat i zabudowanych budynkami mieszkalnymi na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach. Nieruchomości te zabudowane zostały bez udziału środków Gminy Miasta Gdyni, lecz nie stanowią prawnie własności osób fizycznych, gdyż przypisane są gminie będącej właścicielem gruntu. Rozbieżność pomiędzy stanem prawnym i faktycznym co do własności budynku wymaga uregulowania, co uchwała umożliwia poprzez wyrażenie zgody na zbycie, odstąpienie od zbycia w drodze przetargu i udzielenie bonifikat od ceny sprzedaży niezbędnych dla regulacji z powodu wysokich cen rynkowych gruntów.

Art. 37 ust. 3 pkt 2) ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje radzie gminy uprawnienie w drodze uchwały do odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

Art. 68 ust. 1 pkt 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje radzie gminy uprawnienie do udzielenia w drodze uchwały bonifikaty od ceny gruntu, jeśli nieruchomość sprzedawana jest na cele mieszkaniowe. Przyjęta w niniejszej uchwale wysokość bonifikat od ceny nieruchomości pomniejszonej o wartość nakładów poczynionych bez udziału środków gminnych jest korzystna dla budżetu miasta, gdyż równa jest co najmniej 20 letniej spłacie czynszu za dzierżawione nieruchomości. Udzielenie bonifikat ma na celu uregulowanie zaistniałego stanu prawnego, dotyczy nieruchomości objętych umowami zawartymi do dnia 31.12.2023 r. włącznie. Udzielenie bonifikat wyeliminuje również społeczne poczucie pokrzywdzenia w odniesieniu do bonifikat i zasad wykupu nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym, a sprzedawanych na cele mieszkaniowe użytkownikom wieczystym – osobom fizycznym oraz wykupu gminnych lokali mieszkalnych przez ich najemców, zgodnie z uchwałami Rady Miasta Gdyni.

Art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje radzie gminy uprawnienie do wyrażenia zgody na określenie wysokości stopy procentowej w przypadku rozłożenia spłaty na raty. Wysokości bonifikat oraz stopy procentowej przyjęte zostały w niniejszej uchwale na poziomie ustalonym uchwałą Rady Miasta Gdyni dla sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Beneficjentami uchwały są osoby fizyczne. Warunki zbycia nieruchomości uregulowane niniejszą uchwałą doprowadzą do regulacji stanu prawnego nieruchomości gminnych zabudowanych budynkami mieszkalnymi bez udziału środków Gminy Miasta Gdyni, dając beneficjentom możliwość wyboru zależnie od ich możliwości finansowych. Uchwała umożliwi rozwiązanie problemu powstałego i istniejącego od wielu lat.

Biorąc powyższe pod uwagę uchwała jest zasadna.

Uchwała wnoszona jest w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, spełnia warunki art. 41a ustawy o samorządzie gminnym oraz uchwały nr XLVI/1368/18 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 września 2018 r. w sprawie uchwalenia regulaminu obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej i uchwały nr XLII/1293/22 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej uchwalenia regulaminu obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej.

RADCA PRAWNY

Joanna Konwińska

OPINIA PRAWNA NR 1/05/2024			
TEMAT:	Ocena w sprawie zasad zbywania nieruchomości w trybie art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zabudowanych budynkiem mieszkalnym oraz określenia warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat		
KLIENT:		ZLECAJĄCY:	
PRZEKAZANE INFORMACJE I DOKUMENTY:	– informacje dotyczące istotnych okoliczności związanych z projektem uchwały zgłoszonym do procedowania Radzie Miasta Gdynia, w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, przez komitet, przedstawione przez klienta drogą korespondencji mailowej w okresie od dnia 24 maja 2024 r. do dnia 27 maja 2024 r., jak również dokumenty załączone do korespondencji mailowej (tj. projekt uchwały, uzasadnienie uchwały, pismenne oświadczenie o utworzeniu komitetu).		
DATA:	27 maja 2024 r.	AUTOR:	Joanna Konwińska

I. STAN FAKTYCZNY.

W dniu 20 lutego 2024 r. utworzony został Komitet obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej (dalej: „**Komitet**”), który rozpoczął zbieranie podpisów w celu przedstawienia Radzie Miasta Gdynia projektu uchwały w sprawie zasad zbywania nieruchomości w trybie art. 37 ust. 3 pkt 2) ustawy o gospodarce nieruchomościami zabudowanych budynkiem mieszkalnym oraz określenia warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat. Inicjatywa uchwałodawcza powstała z myślą o mieszkańcach Gdyni, którzy spełniają warunki w uchwale określone, tj. będąc dzierżawcami lub użytkując grunt na bazie umów min. 10-letnich, na tych nieruchomościach posiadają wybudowane budynki mieszkalne, zgodnie z udzielonym pozwoleniem na budowę, lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach. Projekt uchwały przygotowanej przez Komitet reguluje dodatkowo warunki stosowania bonifikat, możliwości spłaty ratalnej oraz wysokość zastosowanej przy spłacie ratalnej stopy procentowej.

Mając na uwadze powyższe, Komitet zwrócił się o opinię prawną celem wypełnienia obowiązków formalnych związanych z inicjatywą uchwałodawczą, określonych w art. 41a ustawy o samorządzie gminnym oraz uchwale nr XLVI/1368/18 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 września 2018 r. w sprawie uchwalenia regulaminu obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej i uchwale

Piekarczyk i Wspólnicy
Radcowie Prawni sp.p.

ul. Włodkowica 21/36, Bud. B
50 – 072 Wrocław
kancelaria@piwlegal.pl

www.piwlegal.pl

nr XLII/1293/22 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej uchwalenia regulaminu obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej.

II. STAN PRAWNY.

Obywatelską inicjatywę uchwałodawczą mieszkańców gmin reguluje Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.0.609 t.j., dalej: „Ustawa”), a w szczególności jej art 41a, zgodnie z którym:

1. Grupa mieszkańców gminy, posiadających czynne prawa wyborcze do organu stanowiącego, może wystąpić z obywatelską inicjatywą uchwałodawczą.

2. Grupa mieszkańców, o której mowa w ust. 1, musi liczyć:

- 1) w gminie do 5 000 mieszkańców – co najmniej 100 osób;
- 2) w gminie do 20 000 mieszkańców – co najmniej 200 osób;
- 3) w gminie powyżej 20 000 mieszkańców – co najmniej 300 osób.

3. Projekt uchwały zgłoszony w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej staje się przedmiotem obrad rady gminy na najbliższej sesji po złożeniu projektu, jednak nie później niż po upływie 3 miesięcy od dnia złożenia projektu.

3a. Projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego zgłoszony w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej staje się przedmiotem obrad rady gminy nie później niż po upływie 3 miesięcy od dnia złożenia projektu.

4. Komitet inicjatywy uchwałodawczej ma prawo wskazywać osoby uprawnione do reprezentowania komitetu podczas prac rady gminy.

5. Rada gminy określi w drodze uchwały: szczegółowe zasady wnoszenia inicjatyw obywatelskich, zasady tworzenia komitetów inicjatyw uchwałodawczych, zasady promocji obywatelskich inicjatyw uchwałodawczych, formalne wymogi, jakim muszą odpowiadać składane projekty, z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy.

Uzupełniającą dokładną procedurę obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej dookreślają zgodnie z art. 41a ust. 5 Ustawy:

- 1) uchwała nr XLVI/1368/18 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 września 2018 r. w sprawie uchwalenia regulaminu obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, oraz
- 2) uchwała nr XLII/1293/22 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej uchwalenia regulaminu obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej.

Zgodnie z tymi uchwałami wyłoniony komitet winien zebrać odpowiednią dla liczby mieszkańców gminy liczbę podpisów (w przypadku Miasta Gdyni: 300), którą należy w oryginale przedstawić jako załącznik wraz z projektem uchwały, uzasadnieniem oraz opinią prawną.

Treść proponowanej uchwały dotyczy materii gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostki samorządu terytorialnego

przez gminę poprzez jej organy. W związku z powyższym, w ramach niniejszej opinii prawnej kluczowym jest udzielenie odpowiedzi na dwa pytania:

- 1) czy Rada Miasta Gdyni może podjąć uchwałę w przedmiocie sprzedaży nieruchomości w formie bezprzetargowej jednocześnie zawężając grono nabywców do osób spełniających warunki określone w projekcie uchwały;
- 2) czy Rada Miasta Gdyni, wyrażając w uchwale zgodę na bezprzetargowe zbycie nieruchomości określonej grupie podmiotów może zastosować bonifikaty, spłatę ratalną oraz czy może dowolnie ustalić stopę procentową naliczaną przy sprzedaży ratalnej.

Podstawowym aktem prawnym regulującym te kwestie jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.0.344 t.j.), której art. 13 ust. 1 stanowi, iż: *z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży (...).*

Przepisem uzupełniającym będzie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) Ustawy, który stanowi, iż: *do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.*

W § 1 ust. 1 opiniowanego projektu uchwały wyrażono zgodę na sprzedaż nieruchomości należących do gminy, zawężając podmiotowo tak wyrażoną zgodę do kręgu osób fizycznych które dzierżawią lub użytkują nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, oraz przedmiotowo, do nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe i zabudowanych budynkiem mieszkalnym na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach. Jednocześnie w § 1 ust. 2 projektu uchwały zawarto zgodę na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu.

W pierwszej kolejności zatem, należy zweryfikować możliwość wprowadzenia drogi bezprzetargowej odnośnie do zbywanych nieruchomości. W tym kontekście należy przywołać dwa przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- art. 28 ust. 1, zgodnie z którym: *sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej (...);*
- art. 37 ust. 3 pkt 2), zgodnie z którym: *(...) odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie*

nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

Tryb bezprzetargowy jest trybem szczególnym, stanowiącym wyjątek od zasady zbywania nieruchomości w formie przetargu. Jednocześnie, przepisy dopuszczają możliwość odstąpienia od przetargu w konkretnych sytuacjach. Należy podkreślić, że wszelkie wyjątki od przetargowego trybu zbywania nieruchomości muszą wynikać wprost z przepisów ustawy i nie można ich interpretować rozszerzająco. Mając na uwadze powyższe, należy uznać, iż wprowadzenie trybu bezprzetargowego odnośnie do nieruchomości opisanych w projekcie uchwały jest zgodne z prawem.

Odnosnie zaś do zawężenia kręgu adresatów uchwały, to można zauważyć, że chociaż sformułowanie art. 37 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mogłyby wskazywać na to, że przepis ten umożliwia podjęcie uchwał o charakterze bardziej systemowym niż jednostkowym, to jednak w praktyce będą one miały charakter raczej jednostkowy ze względu na wymogi sformułowane w pkt 1) i 2) tego przepisu odnoszące się do konkretnego podmiotu lub sytuacji, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się dzierżawca albo użytkownik spełniający określony warunek¹. Zgodzić się należy z tezą wyrażoną w orzecznictwie, iż: *Charakter zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości (art. 37 ust. 3 u.g.n.) uzależnionego od przesłanek spełnionych przez konkretny podmiot sprawia, iż akt gminy ma charakter indywidualny, co nie oznacza, że stanowi on rozstrzygnięcie w sprawie indywidualnej w rozumieniu art. 1 pkt 1 i 2 k.p.a.*²

Odpowiadając zaś na drugie z postawionych na wstępie pytań, należy wskazać, iż warunki sprzedaży nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej określa się zgodnie z następującymi przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- art. 67 ust. 3, zgodnie z którym: *przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem ust. 3a i art. 69;*
- art. 68 ust. 1 pkt 1), zgodnie z którym: *właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe (...);*
- art. 68 ust. 1b, zgodnie z którym: *w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości;*
- art. 70 ust. 2, zgodnie z którym: *cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej (...) może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat.*

¹ Bończak-Kucharczyk Ewa, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, Opublikowano: LEX/el. 2024

² Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 października 2010 r., I OSK 1188/10, LEX nr 744947

Wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie;

- *art. 70 ust. 3, zgodnie z którym: rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski;*
- *art. 70 ust. 4, zgodnie z którym: (...) rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio przedmiot własności gminy, powiatu lub województwa, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 3, stopy procentowej.*

Bonifikaty udzielane przy sprzedaży nieruchomości mają charakter fakultatywny (ich udzielenie jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem organu, zaś rada może zróżnicować wysokość bonifikaty) i stosowane mogą być wyłącznie przy sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Co więcej, przepisy nie formułują wskazań co do obligatoryjności lub fakultatywności ustalenia wysokości stawek procentowych i warunków udzielenia bonifikat, pozostawiając to w gestii właściwych organów. Warto jednak pamiętać, że: Z żadnego z tych przepisów u.g.n., w tym z art. 67 ust. 3 i art. 68 ust. 1 pkt 7 tej ustawy, nie można wyprowadzić obowiązku udzielenia przez gminę bonifikaty osobom, które spełniają warunki nabycia lokali gminnych. Jest to uprawnienie właścicielskie gminy, z którego jej organy mogą, lecz nie muszą skorzystać. Jeśli jednak gmina decyduje się na udzielanie bonifikat przy sprzedaży, to musi to uczynić tak, aby podmioty, które charakteryzują się wspólną cechą istotną, nie doznały nieusprawiedliwionego odstępstwa od zasady równości.³

Jeśli chodzi zaś o rozłożenie na raty ceny sprzedaży nieruchomości, to jest to zgodne z powołanymi przepisami, jak również zgodne jest ustalenie niższego oprocentowanie niespłaconej części ceny.

III. KONKLUZJE.

Mając na względzie uwagi przedstawione w pkt. I. i II. powyżej, uprawnione jest w mojej ocenie sformułowanie następujących konkluzji:

1. zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w świetle art. 18 ust. 2 pkt 9) lit. a) Ustawy o samorządzie gminnym Rada Miasta Gdyni posiada wyłączną kompetencję w zakresie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gminnej stanowiącej jej zasób;
2. zgodnie z artykułami ustawy o gospodarce nieruchomościami: 28. ust.1, 37 ust. 3 pkt 2), 67 ust. 3, 68 ust.1 pkt 1), 68 ust. 1b, 70 ust. 2 i 3 również do kompetencji Rady Miasta Gdyni, z poszanowaniem przepisów ustawy,

³ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, z dnia 13 marca 2019 r., II SA/Gd 732/18, LEX nr 2641800.

należy wyłączna kompetencja w zakresie dopuszczenia bezprzetargowej formy sprzedaży oraz w zakresie możliwości oraz zasad zastosowania w takim przypadku bonifikat, spłaty ratalnej, oraz wysokości zastosowanego oprocentowania przy spłacie ratalnej;

3. w mojej ocenie nie sposób przeoczyć podobnych uchwał podjętych uprzednio przez Radę Miasta Gdyni, np. w sprawie zasad zbywania w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni oraz określenia warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat (uchwała XVII/574/20 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 lutego 2020 r.), oraz związanej z podjętą i przytoczoną powyżej uchwałą oraz przedstawioną propozycją uchwały, konieczności uregulowania stanu prawnego zabudowanych budynkami mieszkalnymi nieruchomości, z poszanowaniem wkładów własnych poczynionych na budowę budynków mieszkalnych osób fizycznych

Konkludując, w mojej ocenie opiniowany projekt uchwały jest zgodny z obowiązującym prawem.

Wrocław, dnia 1 czerwca 2024 r.

radca prawny



Joanna Konwińska

UZASADNIENIE EKONOMICZNE

do projektu uchwały w sprawie zasad zbywania nieruchomości w trybie art.37 ust. 3 pkt 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami zabudowanych budynkiem mieszkalnym oraz określenia warunków udzielenia i wysokości stawek procentowych bonifikat.

1. Przedmiot uchwały – uwarunkowania społeczno-ekonomiczne **Rozbieżność stanu prawnego i faktycznego własności budynków mieszkalnych**

Projekt uchwały dotyczy nieruchomości dzierżawionych lub użytkowanych przez osoby fizyczne na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, w tym na czas nieokreślony, które zostały zabudowane budynkiem mieszkalnym za zgodą i bez udziału środków Gminy Miasta Gdyni zgodnie z przeznaczeniem terenu na cele mieszkaniowe, za pozwoleniem na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana na podstawie odrębnych przepisów, czyli zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawem miejscowym. Osoby te rozwiązały we własnym zakresie potrzeby mieszkaniowe swoich rodzin, a budując zgodnie z przepisami wniosły wartość w zabudowę i zagospodarowanie terenów, z likwidacją zabudowy substandardowej łącznie. Powstała sytuacja, w której na gruncie będącym własnością gminy posadowione są budynki wzniesione bez udziału środków gminnych, czyli stanowiące faktyczną własność dzierżawców lub użytkowników, lecz w świetle prawa są one własnością gminy. Osobom tym nie przysługują prawa należne właścicielom, nie mogą dysponować swoją faktyczną własnością jak właściciele i korzystać z uprawnień właścicielskich, dotacji itp., gdzie wymagana jest księga wieczysta dla budynku, której nie mają, a istnienie ich budynków nie jest ujawniane w księgach wieczystych gruntu gminnego. Uregulowanie rozbieżności stanu prawnego i faktycznego odnośnie własności budynków może odbyć się poprzez sprzedaż gruntu faktycznym właścicielom domów mieszkalnych, ale na przeszkodzie stoją zbyt wysokie ceny rynkowe i fakt, że są oni grupą społeczną nie na tyle zamożną, aby za te ceny wykupu dokonać. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości, czyli rozbieżność pomiędzy stanem prawnym i faktycznym odnośnie własności budynków mieszkalnych trwa od wielu lat. Uchwała tworzy warunki do uregulowania stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości.

W uchwale przyjęto bonifikaty na poziomie najniższym z udzielonych uchwałami Rady Miasta Gdyni, tj:

- Uchwałą Nr XXXV/850/05 z dn.26.10.2005 r. na rzecz użytkowników wieczystych – **90%**
- Uchwałą Nr XLVI/1377/18 z dn.26.09.2018 r. od ceny zbycia nieruchomości w trybie art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami – bonifikata **98%**
- Uchwałą Nr IV/57/18 z dn.19.12.2018 r. – dla użytkowników wieczystych gruntów będących właścicielami budynków jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym – bonifikata **90%**
- Uchwałą Nr XVII/574/20 z d.26.02.2020 r. – najemcom gminnych lokali mieszkalnych – zależnie od terminu złożenia wniosku o wykup – bonifikaty **do 90% i do 80%**

WNIOSEK 1

Udzielenie zgody na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości w trybie bezprzetargowym, przy udzieleniu bonifikat od ceny sprzedaży i zastosowanego w projekcie uchwały mechanizmu zachęty stworzą warunki do rozwiązania problemu rozbieżności stanu prawnego i faktycznego odnośnie własności budynków.

2. Obliczenie okresu, w którym budżet miasta uzyska z czynszu dzierżawnego kwoty równe wartości rynkowej gruntu

Analizę porównawczą dokonano w odniesieniu do 1 m² gruntu.

Obliczenia wykonano na podstawie stawek czynszu dzierżawnego i cen gruntu ustalonych dla 58 nieruchomości w dzielnicy Gdynia Redłowo, odnośnie których Komitet posiada dane:

- Czynsz dzierżawny za 1 m² gruntu w 2024 r. wynosi 1,11 zł netto (po rewaloryzacjach wskaźnikiem wzrostu cen i usług podawanym corocznie przez GUS).
- Cena 1 m² gruntu w badanym rejonie wynosi 1200 zł – 1500 zł netto, zgodnie z pisemną informacją Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni przekazaną w 2023 r. dzierżawcom zainteresowanym wykupem. Jest to cena po odliczeniu nakładów poczynionych bez udziału środków Gminy Miasta Gdyni na budynek, uzbrojenie nieruchomości w media i jej zagospodarowanie.

Obliczenie okresu zwrotu ceny rynkowej z czynszu dzierżawnego:

Przyjmując średnią cenę 1 m² gruntu (1200 zł + 1500 zł):2 = 1350 zł netto

i dzieląc ją przez wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego od 1 m² gruntu otrzymano okres zwrotu

$1350:1,11 = 1216$ miesięcy, tj. $1216 \text{ m-cy} : 12 \text{ m-cy} = 101,3$ czyli **średnio ponad 101 lat**

WNIOSEK 2

Dzierżawa z punktu finansowego opłacalna jest dla dzierżawców, a okres uzyskania z czynszów dzierżawnych przez budżet miasta dochodu na poziomie cen rynkowych jest bardzo długi, sięga 100 lat. Uzasadnione są więc mechanizmy zachęty do wykupu zastosowane w uchwale – dodatkowa bonifikata przy spłacie całej ceny jednorazowo i ustalenie dogodnych dla beneficjentów warunków spłaty ratalnej.

3. Analiza wysokości stawki czynszu dzierżawnego

Obliczenie czynszu dzierżawnego za miesiąc od powierzchni gruntu 300 m² -500 m²

$300 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ zł/m}^2 \times 1,23 \text{ VAT} = 409,59 \text{ zł}$ co miesiąc

$400 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ zł/m}^2 \times 1,23 \text{ VAT} = 546,12 \text{ zł}$ co miesiąc

$500 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ zł/m}^2 \times 1,23 \text{ VAT} = 682,65 \text{ zł}$ co miesiąc

To duże obciążenia dla budżetów domowych i więcej niż czynsz dzierżawny za mieszkanie gminne, na którego wybudowanie najemcy nie ponieśli kosztów. Czynsz dzierżawny od gruntu wzrasta każdego roku o wskaźnik wzrostu cen i usług, powodując coraz większe obciążenie budżetów domowych i nie wlicza się na poczet wykupu gruntu.

WNIOSEK 3

Stawki czynszu dzierżawnego są wysokim obciążeniem dla budżetów domowych. Dotyczą one jedynie gruntu. Dzierżawcy i użytkownicy ponoszą dodatkowo wszystkie koszty związane z remontami, modernizacją, utrzymaniem (itd.) budynków. Płacą też podatki od nieruchomości do gminy za grunt i zabudowę na nim.

4. Obliczenie okresu uzyskania przez budżet miasta z czynszu dzierżawnego kwoty równej cenie gruntu po zastosowaniu bonifikat i sprzedaży ratalnej

W uchwale przyjęto bonifikatę 60% i dodatkowo zastosowano mechanizmy umożliwiające wykup nieruchomości w zależności od możliwości finansowych potencjalnych nabywców w postaci dodatkowej bonifikaty 20% w przypadku wniesienia wpłaty jednorazowo i zastosowania stopy procentowej równej $\frac{1}{2}$ stopy redyskonta weksli stosowanej Narodowy Bank Polski w przypadku rozłożenia spłaty na raty. Mechanizmy te mają na celu zachętę do uregulowania stanu prawnego nieruchomości z korzyścią dla budżetu miasta, gdyż wpływy ze sprzedaży jakie nastąpią w krótkim czasie pozyskiwane byłyby z czynszu dzierżawnego przez długie lata. Obliczenia dokonano w odniesieniu do ceny 1 m² gruntów położonych w dzielnicy Redłowo podanej przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni, czyli 1200 zł – 1500 zł netto, do obliczeń przyjęto cenę uśrednioną: $(1200 \text{ zł} + 1500 \text{ zł}) : 2 = 1350 \text{ zł/m}^2 \text{ netto}$

Obliczenie:

- a) Okres uzyskania z czynszu dzierżawnego równowartości ceny po bonifikacie:
Cena 1 m² gruntu po bonifikacie 60% wyniesie średnio:
 $1350 \text{ zł/m}^2 \times (100\% - 60\%) = 540 \text{ zł/m}^2 \text{ netto}$
Okres uzyskania tej kwoty z czynszu dzierżawnego wyniesie:
 $540 \text{ zł/m}^2 : 1,11 \text{ zł/m}^2/\text{miesiąc} = 486,5 \text{ miesięcy}$
 $486,5 \text{ mcy} : 12 \text{ mcy} = 40,5 \text{ lat}$
- b) W przypadku zastosowania 20% dodatkowej bonifikaty przy wniesieniu wpłaty jednorazowo cena wyniesie średnio:
 $1350 \text{ zł/m}^2 \times (100\% - 60\% - 20\%) = 270 \text{ zł/m}^2 \text{ netto}$
Okres uzyskania kwoty j.w. z czynszu dzierżawnego:
 $270 \text{ zł/m}^2 : 1,11 \text{ zł/m}^2 = 243,2 \text{ mcy}$
 $243,2 \text{ mcy} : 12 \text{ mcy} = 20,3 \text{ lat}$
- c) W przypadku rozłożenia sprzedaży na maksymalnie 10 lat (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami) kwotę równą cenie po bonifikacie 60% budżet otrzyma w ciągu 10 lat, czyli w okresie 4 razy krótszym niż 40 lat obliczone w ppkt.a. Natomiast obciążenie miesięczne budżetów domowych dla uśrednionej powierzchni działki 400 m² wyniesie po doliczeniu opodatkowania i oprocentowania rat miesięcznie ponad 2 tys. zł.

WNIOSEK 4

Okres uzyskania przez budżet miasta z czynszów dzierżawnych kwoty jaka wynika z udzielenia bonifikat i spłat ratalnych trwać będzie 20 - 40 lat. Udzielenie bonifikat i obniżenia stopy procentowej zaproponowanych uchwałą jest dla budżetu miasta korzystne i stanowić będzie zachętę dla beneficjentów uchwały do wykupu i uregulowania sytuacji prawnej gruntów gminnych, których dotyczy.

WNIOSEK 5

Bonifikata niższa niż 60% spowodowałaby wzrost ceny do zapłaty i wzrost należności ratalnych, skutkiem czego byłoby dużo mniejsze zainteresowanie wykupem z uwagi na możliwości finansowe potencjalnych nabywców, co przełożyłoby się na mniejsze wpływy do budżetu miasta.

5. Obliczenie wpływu ze sprzedaży gruntów na podstawie dostępnych Komitetowi danych częściowych gruntów spełniających warunki art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Projekt uchwały wnosi Komitet obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, który nie ma dostępu do informacji objętych ochroną danych, tj. ilości nieruchomości w skali miasta, ich metrażu i lokalizacji, mających wpływ na określenie wartości tych gruntów i potencjalnego zysku ze sprzedaży. Wpływ do budżetu miasta oszacowano na przykładzie osiedla zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanego przy al. Zwycięstwa 138 w Gdyni Redłowie, dla którego Komitet posiada dane od dzierżawców 58 nieruchomości.

Oszacowanie:

Łączna powierzchnia analizowanych w.w. nieruchomości wynosi 23.118 m².

Zakładając, że:

- na dzierżawie pozostanie 10% beneficjentów,
- do wykupu z jednorazową wpłatą przystąpi 61% beneficjentów,
- z wykupu ratalnego skorzysta 29 % beneficjentów,

wpływy do budżetu oszacowano na:

- a) Wpływy z czynszu dzierżawnego od pozostających na dzierżawie
 $23.118 \text{ m}^2 \times 10\% \times 1,11 \text{ zł/m}^2/\text{mc} \times 12 \text{ mcy} = 30.793 \text{ zł netto}$
tj. ok. 30.800 zł netto (trzydzieści tysięcy osiemset złotych) rocznie
- b) Wpływy ze sprzedaży dla części nieruchomości objętych sprzedażą jednorazową:
 $23.118 \text{ m}^2 \times 61\% \times 270 \text{ zł/m}^2 = 3.807.535 \text{ zł netto}$, tj. ok. **3.808.000 zł** (słownie: trzy miliony osiemset osiem tysięcy złotych), przy czym kwota ta może być wnoszona w ciągu kilku lat, co w porównaniu z czynszem dzierżawnym od tych nieruchomości wyniesie:
 $23.118 \text{ m}^2 \times 61\% \times 1,11 \text{ zł/mc} \times 12 \text{ mcy} = 187.838 \text{ zł}$, tj. ok. **187.800 zł** (słownie: sto osiemdziesiąt siedem tysięcy osiemset złotych) netto rocznie
- c) Dla części nieruchomości objętych sprzedażą ratalną:
 $23.118 \text{ m}^2 \times 29\% \times 540 \text{ zł/m}^2 = 3.620.279 \text{ zł netto}$, tj. ok. **3.620.000 zł** (słownie: trzy miliony sześćset dwadzieścia tysięcy złotych) w rozłożeniu na 10 lat spłaty ratalnej, co w porównaniu z czynszem dzierżawnym od tych nieruchomości wyniesie:
 $23.118 \text{ m}^2 \times 29\% \times 1,11 \text{ zł/mc} \times 12 \text{ mcy} = 89.300 \text{ zł netto rocznie}$,
czyli $89.300 \text{ zł/rok} \times 10 \text{ lat} = \mathbf{893.000 \text{ zł}}$ (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych) netto w skali 10 lat.

WNIOSEK 6

Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zabudowanych przez osoby fizyczne budynkiem mieszkalnym poprzez zbycie gruntów gminnych przy zastosowaniu mechanizmów zastosowanych w uchwale jest ekonomicznie korzystne dla budżetu miasta z uwagi na jednorazowy lub dużo krótszy czasowo wpływ do budżetu miasta kwot znacznie przewyższających wpływy z czynszu dzierżawnego.

PODSUMOWANIE PRZEPROWADZONEJ ANALIZY – WNIOSKI KOŃCOWE:

1. Okres, w którym budżet miasta uzyska z czynszu dzierżawnego kwoty równe wartości rynkowej gruntów wynosi średnio ponad 100 lat, co stanowi o opłacalności zbycia, co udowodniono w p. 2 str. 2 uzasadnienia
2. Czynsz dzierżawny za grunty jest wysoki i stanowi duże obciążenie dla budżetów domowych dzierżawców i użytkowników, ale z powodu wysokich cen rynkowych gruntów dzierżawa jest bardziej opłacalna dla nich, aniżeli wykup. Dla doprowadzenia do pozyskania przez budżet miasta znacznych sum z wykupu w stosunkowo niedługim czasie niezbędne jest wprowadzenie mechanizmów zachęty – w uchwale są to: dodatkowa bonifikata za wniesienie ceny jednorazowo oraz obniżenie stopy procentowej w przypadku sprzedaży na raty.
3. Okres, w którym budżet miasta uzyska z czynszu dzierżawnego kwoty równe cenie po zastosowaniu 60% bonifikaty wynosi 40 lat (wykazano w p.4 str. 3 uzasadnienia).
4. Przy zastosowaniu mechanizmu zachęty w formie dodatkowej bonifikaty za wniesienie całej ceny jednorazowo, okres, w którym budżet miasta uzyska z czynszu dzierżawnego kwoty równe cenie po udzieleniu tych bonifikat wyniesie 20 lat (wykazano w p. 4b str.3).
5. Przy zastosowaniu mechanizmu obniżenia stopy procentowej przy wykupie na raty okres pozyskania przez budżet miasta analogicznych kwot skróci się z 40 lat do lat 10 (wykazano w p.4 c str. 3).
6. Brak bonifikat i zastosowania mechanizmów przyjętych w uchwale powoduje niemożliwość wykupu przedmiotowych gruntów przez ich dzierżawców lub użytkowników, co przekłada się na brak znacząco większych wpływów do budżetu miasta, które możliwe są w niedługim okresie czasu przy zastosowaniu rozwiązań zastosowanych w uchwale (analiza i obliczenia p. 5 str. 4).
7. Dodatkową motywacją do wykupu przedmiotowych nieruchomości będzie dla beneficjentów uchwały fakt, że dzierżawa gruntu jest niepewna i wnosząca wiele uciążliwości i nierówności w traktowaniu w stosunku do właścicieli domów mieszkalnych posiadających tytuł prawny do budynku i księgę wieczystą.

W związku z przedstawioną analizą Komitet wnosi, że uchwała korzystna jest z punktu widzenia społecznego oraz uzasadniona ekonomicznie dla budżetu miasta.

Za
Komitet obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej
wniesienia do Rady Miasta Gdyni projektu uchwały
w sprawie zasad zbywania nieruchomości
w trybie art.37 ust. 3 pkt 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami
zabudowanych budynkiem mieszkalnym
oraz określenia warunków udzielenia
i wysokości stawek procentowych bonifikat

Reprezentant Komitetu

Hanna Lorkowska - Osicka