

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2023 r.**

w sprawie określenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Łodzi oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych i warunków sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 32 ust. 1b, art. 68, art. 69 ust. 2, art. 198h ust. 2, art. 198i ust. 1 i art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Nie przeznaczają się do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Łodzi, oddanych w użytkowanie wieczyste, jeśli:

- 1) według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości są przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowią rezerwę na gminne inwestycje realizujące cele publiczne bądź inwestycje użyteczności publicznej;
- 3) użytkownik wieczysty posiada zaległości finansowe wobec Miasta Łodzi z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste zbywanej nieruchomości bądź z tytułu podatku od nieruchomości od zbywanej nieruchomości;
- 4) nieruchomość jest niezabudowana, z wyłączeniem:
 - a) nieruchomości sprzedawanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych,
 - b) nieruchomości, które nie mogą być zagospodarowane jako samodzielne, mogących poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 2. 1. Cenę nieruchomości gruntowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym, 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.

2. Cenę nieruchomości gruntowych sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym w ramach realizacji roszczenia o sprzedaż tych nieruchomości, o którym mowa w art. 198g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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.

§ 3. Cena nieruchomości gruntowych sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych płatna jest jednorazowo, przed zawarciem umowy sprzedaży.

§ 4. 1. Wyraża się zgodę na zastosowanie przez Prezydenta Miasta Łodzi bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym, w wysokości 98% tej ceny, o ile sprzedaż nieruchomości następuje:

- 1) na rzecz osób fizycznych lub osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 2) na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego;
- 3) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

2. Wyraża się zgodę na zastosowanie przez Prezydenta Miasta Łodzi bonifikaty w wysokości 80% od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej lub wykorzystywanych na cele publiczne, a w szczególności jako:

- 1) tereny zielone;
- 2) place zabaw;
- 3) ciągi pieszo - jezdne;
- 4) ulice wewnętrzne;
- 5) ogólnodostępne parkingi nieodpłatne;
- 6) tereny służące działalności kulturalnej.

3. Wyraża się zgodę na zastosowanie przez Prezydenta Miasta Łodzi bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym w ramach realizacji roszczenia o sprzedaż, o którym mowa w art. 198g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w wysokości:

- 1) 90% od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym będącym osobami fizycznymi:
 - a) w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność:
 - w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
 - przed ukończeniem 16 roku życia lub
 - b) zamieszkującymi w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w lit. a, będącymi opiekunami prawnymi lub przedstawicielami ustawowymi tych osób, lub

- c) będącymi członkami rodziny wielodzietnej, o której mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2023 r. poz. 2424) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny;
- 2) 1% ceny nieruchomości gruntowych – w pozostałych przypadkach nabycia nieruchomości przez użytkowników wieczystych realizujących roszczenie, o którym mowa w art. 198g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. W przypadku zbiegu uprawnień do bonifikaty stosuje się bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.
5. Warunkiem udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych jest brak zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu podatku od nieruchomości - w odniesieniu do nieruchomości gruntowych będących przedmiotem zbycia na rzecz ich użytkowników wieczystych.
6. Warunkiem udzielenia bonifikaty, o której mowa w ust. 3 jest terminowa realizacja celu określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.
7. Zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 5. Wyraża się zgodę, aby w przypadkach, o których mowa w § 4 ust. 2, w sprawach wszczętych do dnia 30 sierpnia 2023 r., Prezydent Miasta Łodzi zastosował bonifikatę od ceny sprzedaży w wysokości 85% tej ceny.

§ 6. Ustalenie ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz zastosowanie bonifikaty od ceny tych nieruchomości gruntowych następuje z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.

§ 7. Traci moc uchwała Nr XXVIII/421/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie udzielania bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych (Dz. Urz. Woj Łódzkiego Nr 132, poz. 1219), zmieniona uchwałą Nr LX/1135/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2092).

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projekt zgodny z przepisami prawa
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZIDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydział Zmiany
ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI
Nabywania Nieruchomości
Katarzyna Dołowicz

RADCA PRAWNY
Łd-M-1638
Łukasz Gałkowski

24 LIS 2023
DYREKTOR DEPARTAMENTU
GOSPODAROWANIA MAJĄTKIEM
Zbigniew Wiatr

24.10.2023
GŁÓWNY SPECJALISTA
Projekt
Michał Kubiak

UZASADNIENIE

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 określiła dwa tryby sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych tj. tzw. tryb zwykły (art. 32, art. 68-70 ustawy o gospodarce nieruchomościami), w którym gmina może odmówić sprzedaży oraz tzw. tryb roszczenia (art. 198g i następane ustawy o gospodarce nieruchomościami), w którym co do zasady gmina nie może odmówić sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego.

Wspomniana nowelizacja wprowadziła także obowiązek ustalenia przez rady gmin zasad przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, w tym szczegółowych warunków tego typu sprzedaży w ramach realizacji roszczenia o nabycie nieruchomości.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Łodzi przedkłada projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi określającej negatywne przesłanki przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz szczegółowe wytyczne i warunki sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych, obejmujące: kwestię ustalenia ceny nieruchomości w przedziale cenowym, kwestię udzielania rat od ceny nieruchomości i kwestię bonifikat od ceny nieruchomości. Z uwagi na to, iż cena nieruchomości jest szczegółowym i istotnym warunkiem umowy sprzedaży, Rada Miejska w Łodzi ma kompetencje do jej uregulowania, na podstawie delegacji ustawowej z art. 32 ust. 1 b, art. 198i ust. 1 oraz art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Negatywne przesłanki przeznaczania nieruchomości do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych są wyrazem uwzględnienia:

- 1) potrzeb społeczności lokalnej oraz interesu publicznego, w tym potrzeby zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) potencjału inwestycyjnego nieruchomości gruntowej dla potrzeb realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej;
- 3) stanu realizacji celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- 4) racjonalności ekonomicznej.

W zakresie ustalania ceny nieruchomości, ustawodawca uregulował wprost sposób jej określenia jedynie w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości nie wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w tzw. trybie zwykłym sprzedaży (tj. nie związanym z roszczeniem o nabycie nieruchomości). W przypadku takiej sprzedaży ceną nieruchomości jest dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

W pozostałych wypadkach wskazano górną i dolną granicę kwoty, która mogłaby stanowić ustaloną cenę nieruchomości. Górną granicę określono jako wartość nieruchomości, a dolną – jako dwudziestokrotność stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz wartości nieruchomości. Dotyczy to zarówno sprzedaży nieruchomości wykorzystywanych na działalność gospodarczą w tzw. trybie zwykłym, jak i każdej nieruchomości sprzedawanej w ramach realizacji roszczenia o nabycie nieruchomości.

Wskazać należy, że w przypadku gruntów wykorzystywanych na cele gospodarcze, ustalenie ceny nieruchomości na poziomie ww. dolnej granicy, w przypadku terenów o mniejszej wartości będzie mniej korzystne finansowo, niż ustalenie ceny nieruchomości w oparciu o przepisy wygasłe z dniem 31 sierpnia 2023 r., a w przypadku terenów o większej wartości ustalenie ceny na

poziomie ww. dolnej granicy skutkować będzie kwotą do zapłaty na podobnym poziomie, jak wg poprzednich przepisów. Natomiast w przypadku gruntów niegospodarczych (np. sprzedaż na rzecz spółdzielni mieszkaniowych) ustalenie ceny wg. dolnej granicy będzie korzystniejsze niż poprzednio, lecz preferencja ta będzie uzasadniona charakterem użytkowania wieczystego i będzie tożsama z ustawowymi zasadami określania ceny przy takich sprzedażach dla tzw. trybu zwykłego. W związku z powyższym zasadne jest, aby cena nieruchomości sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym została usztywniona na poziomie dolnej granicy wskazanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zwiększy to szanse na sfinalizowanie transakcji.

Odnosząc się do kwestii rat przy sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych wskazać należy, że ani charakterystyka beneficjentów rat, ani status prawny gminy nie uzasadniają rozkładania tego typu cen na raty. Z punktu widzenia beneficjenta rat, wskazać należy, iż przedsiębiorcy będący użytkownikami wieczystymi są nastawieni na zysk i wiąże się z tym ryzyko gospodarcze, także odnoszące się do dysponowania gruntami potrzebnymi do działalności. Nie ma żadnych przesłanek o charakterze interesu publicznego lub społecznego, przemawiających za tworzeniem w tym zakresie preferencji, tym bardziej, że przedsiębiorca mógłby skorzystać z kredytu bankowego w celu rozłożenia ciężaru ekonomicznego nabycia nieruchomości w czasie. Z kolei użytkownicy wieczystości nie będący przedsiębiorcami uzyskują preferencyjne warunki dzięki bonifikatom określonym w niniejszym projekcie uchwały.

Natomiast z punktu widzenia gminy, rozłożenie ceny na raty byłoby nieekonomiczne, gdyż eliminowałoby znaczne, jednorazowe wpływy do budżetu, niezbędne do corocznej realizacji zadań gminy. Ponadto, wiązałoby się z obciążeniem gminy ryzykami związanymi z dochodzeniem i obsługą należności.

Dlatego też proponuje się jednorazową płatność za wykup gruntów będących w użytkowaniu wieczystym.

Proponuje się wprowadzenie poniższych poziomów bonifikat:

- 1) preferencyjnej dla obydwu trybów zbycia nieruchomości, uzasadnionej celami sprzedaży (np. cele publiczne, charytatywne, sakralne itp.);
- 2) preferencyjnej dla obydwu trybów sprzedaży, uzasadnionej mieszkaniowym charakterem użytkowania wieczystego; w tym wypadku ustala się bonifikatę na 80% lub 85% ceny nieruchomości;
- 3) preferencyjnej, wyłącznie w trybie rozszczenia, uzasadnionej społecznie lub trudną sytuacją użytkownika wieczystego (niepełnosprawność, duża rodzina), zbieżnej z bonifikatą ustawowo przyznaną dla gruntów Skarbu Państwa; w tym wypadku bonifikata wynosi 90% ceny sprzedaży;
- 4) minimalnej, wyłącznie w trybie rozszczenia, w wysokości 1% ceny sprzedaży nieruchomości; wprowadzenie bonifikaty jest obligatoryjne, jednak preferencyjne traktowanie takich sprzedaży jest nieuzasadnione z tych samych powodów, które sprzeciwiają się rozkładaniu cen na raty.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie określenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych i warunków sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

NASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości

Katarzyna Dołbiewicz

p.o. KIEROWNIKA ODDZIAŁU
ZBYWANIA I NABYWANIA
NIERUCHOMOŚCI
GOSPODARSTWA

Artur Rakowski