

UZASADNIENIE

Przedkładany projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław zawiera propozycję zapisów dotyczących sprzedaży nieruchomości i lokali.

Zmiana § 7 ust. 2 uchwały nr XLIX/697/98 z dnia 27 lutego 1998 r. wynika z konieczności wypełnienia w całości delegacji ustawowej dla rady gminy zawartej w art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w kształcie nadanym ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 1509). Dokonaną zmianą treści art. 37 ust. 3, ustawodawca upoważnił radę gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność tej gminy, do podjęcia uchwały o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu między innymi nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jeżeli cel ten realizowany będzie przez podmioty, dla których jest to cel statutowy i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. W obecnym kształcie w § 7 ust. 1 pkt 2 przewiduje zwolnienie od obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, dla wyżej wskazanych podmiotów, przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych.

Kolejna, proponowana zmiana, dotyczy modyfikacji ustępu 4 paragrafu 8 uchwały, który stanowi, że bonifikata, o której mowa w § 8 ust. 1-3 przysługuje pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży lub umowy użytkowania wieczystego. Zmiana polega na wyłączeniu jego stosowania poprzez dodanie zastrzeżenia wynikającego z treści wprowadzonego zmianą do § 10 ustępu 1a. § 10 ust. 1 uchwały zawiera zasadę, iż cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, od której nie udzielono bonifikaty z wyłączeniem bonifikaty z tytułu wpisania do rejestru zabytków, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy niż 10 lat. Dodanie w proponowanym kształcie ustępu 1a umożliwi rozłożenie na raty ceny sprzedaży nieruchomości, od której już udzielono bonifikaty, w dwóch określonych przypadkach, a mianowicie, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz podmiotów:

1. określonych w § 8 ust. 1 pkt 2, tj. osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacji pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego,
2. określonych w § 8 ust. 1 pkt 8, tj. na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego nieruchomości albo jego spadkobiercy, w stosunku do nieruchomości, do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej.

W przypadku sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości, na rzecz podmiotów wymienionych w pkt 1, które nie są jednostkami albo organami administracji publicznej oraz których działalność nie jest nastawiona na osiągnięcie zysku, rozłożenie ceny sprzedaży nieruchomości na raty w znacznym stopniu ułatwi tym podmiotom prowadzenie działalności. Dodać należy, iż działalność prowadzona przez te podmioty, niejednokrotnie uzupełnia sferę takich usług świadczonych przez gminne jednostki.

W stosunku do podmiotów opisanych w pkt 8, ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w art. 37 ust. 3 i 3a pkt 2 przewiduje możliwość zbycia, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości, w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty albo jego spadkobierca.

Przygotowując nieruchomość do zbycia na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych nieruchomości albo ich spadkobierców w wyżej wskazanym trybie, ustala się cenę nabycia tych nieruchomości na podstawie ich wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Od ustalonej ceny sprzedaży nieruchomości stosuje się bonifikatę nie wyższą niż 80% zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 8 uchwały nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław wskazano.

W niniejszym przypadku ustala się również wysokość wynagrodzenia za wzniesione lub nabyte na własność przez dotychczasowych użytkowników wieczystych albo ich spadkobierców budynki i inne urządzenia, zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy

czym wynagrodzenie za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nie przysługuje.

Ustalone wynagrodzenie stanowi wierzytelność dotychczasowych użytkowników wieczystych albo ich spadkobierców względem Gminy Wrocław, która zostanie potrącona z wierzytelnością Gminy Wrocław o zapłatę ceny nieruchomości przeznaczonej do zbycia, na podstawie art. 498 k.c.

Obecnie przygotowuje się do zbycia w ww. trybie nieruchomości zabudowane budynkami usługowo-mieszkalnymi, z przewagą funkcji usługowej. Z uwagi na fakt, że istniejąca na tych nieruchomościach zabudowa o funkcji mieszkalnej powstała wbrew postanowieniom umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, wynagrodzenie, o którym mowa w art. 33 ust. 2 u.g.n. nie przysługuje za budynki mieszkalne (bądź części budynku o funkcji mieszkalnej).

Niemожność rozliczenia w cenie sprzedaży nieruchomości wynagrodzenia za utratę prawa własności budynków o funkcji mieszkalnej, powoduje, iż ostateczna cena sprzedaży tej nieruchomości, nawet po udzieleniu bonifikaty, jest wysoka.

Możliwość rozłożenia ustalonej ceny zbycia nieruchomości na raty wychodzi na przeciw oczekiwaniom dotychczasowych użytkowników wieczystych albo ich spadkobierców, bowiem umożliwi im dokonanie zapłaty ustalonej ceny w stosownych ratach. Ostatecznie nastąpi zmiana statusu prawnego tych osób w stosunku do nieruchomości, z których obecnie korzystają bez tytułu prawnego. Wskazać należy, że nieruchomości te służą zaspakajaniu potrzeb bytowych tych osób zarówno mieszkaniowych jak i zarobkowych, bowiem służą wykonywaniu przez nie działalności gospodarczej.

Rozłożenie na raty ceny sprzedaży podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

Kolejna propozycja obejmuje ustanowienie wysokości bonifikaty udzielanej od ceny lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wrocław sprzedawanych na rzecz ich najemców w trybie bezprzetargowym usytuowanych w budynkach wybudowanych po dniu 31 grudnia 1998 r. oraz lokali mieszkalnych, które zostały nabyte przez Gminę Wrocław od przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162 i 2105 oraz z 2022 r. poz. 24).

Potrzeba taka wynika m.in. z podjęcia przez Radę Miejską Wrocławia uchwały zmieniającej uchwałę nr XV/420/19 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020 – 2025” poszerzającej katalog budynków, w których może być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych o budynki wybudowane w latach 1999-2002.

Celem proponowanej zmiany jest ustalenie wysokości bonifikaty, jaka będzie udzielana przy sprzedaży nowszej części mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław.

Dodatkowo proponuje się ustanowienie bonifikaty od ceny sprzedaży pomieszczeń w trybie bezprzetargowym w wysokości 90% pod warunkiem, że pomieszczenia te nie mogą być zagospodarowane jako odrębna nieruchomość, a dostęp do nich jest możliwy wyłącznie z przyległego lokalu mieszkalnego, którego właściciele złożyli wniosek o sprzedaż. Umożliwi to regulację stanów prawnych nieruchomości.

W świetle powyższego wnosi się o przyjęcie przedłożonego projektu uchwały.

Nie ma obowiązku wynikającego z ustawy, o którym mowa w § 5 ust. 13 pisma okólnego nr 1/16 Prezydenta Wrocławia z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie procedury przygotowywania projektów uchwał kierowanych do Rady Miejskiej Wrocławia z inicjatywy Prezydenta Wrocławia.

Projekt nie zawiera danych podlegających ochronie.