

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia 2023 r.

w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym, zbywanych w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688), art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

Określa się warunki udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym, zbywanych w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

§ 2

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty, w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, będącemu osobą fizyczną spełniającą jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) jest osobą w stosunku, do której orzeczono niepełnosprawność
 - a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
 - b) przed ukończeniem 16 roku życia lub
- 2) jest osobą zamieszkującą w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b, będącą opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub
- 3) jest członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 roku o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744, z 2022 r. poz. 2140, 2243 i 2754 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1429) i jest uprawniona do posiadania Karty Dużej Rodziny.

§ 3

Udzielenie bonifikaty, o której mowa w § 2 wymaga spełnienia dodatkowych, niżej wymienionych warunków:

- 1) nieruchomość gruntowa sprzedawana jej użytkownikowi wieczystemu nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej i

2) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Lublin w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą z tytułu:

a) opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz

b) z tytułu podatku od nieruchomości.

§ 4

Udzielenie bonifikaty, o której mowa w § 2 jest niezależne od realizacji przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej, a także niezależne od długości okresu trwania użytkowania wieczystego i terminowej realizacji celu określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

§ 5

Bonifikatę, o której mowa w § 2, udziela się na wniosek użytkownika wieczystego, występującego z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

§ 6

Przepisy uchwały stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

Jarosław Pakuła

UZASADNIENIE

Ustawą z dnia 26 maja 2023 roku 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. Uz. z 2023 r. poz. 1463 - dalej: *ustawa nowelizująca*) dokonano nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.). Na mocy art. 4 pkt 13 *ustawy nowelizującej* został wprowadzony do ustawy o gospodarce nieruchomościami nowy dział VIa pt. "Przepisy epizodyczne dotyczące rozszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego", obejmujący art. od 198g do 198l.

Zgodnie z przepisami w/w działu, użytkownicy wieczystości, spełniający określone w ustawie warunki, mogą wystąpić w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 roku z żądaniem sprzedaży nieruchomości na ich rzecz. Żądanie sprzedaży przysługuje użytkownikowi wieczystemu, tylko wówczas gdy spełnia łącznie wszystkie n/w warunki t.j.:

- 1) nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 31 grudnia 1997 roku,
- 2) użytkownik wieczysty wykonał zobowiązanie określone w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,
- 3) nieruchomość nie jest położona na terenie portów i przystani morskich,
- 4) nieruchomość nie jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego,
- 5) nieruchomość jest zabudowana,
- 6) nie toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Wprowadzone *ustawą nowelizującą* przepisy epizodyczne działu VIa, regulują również zagadnienia związane z udzielaniem bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu. Przy czym, w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, ustawa wprost reguluje zasady udzielania bonifikat. Natomiast, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego - ustawodawca upoważnił ich właściwe organy stanowiące do określenia w formie uchwały warunków udzielania bonifikat i ich wysokości, wyrażonych w stawkach procentowych. Art. 198k ust. 2 zawiera upoważnienie dla organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego do podjęcia uchwał w zakresie udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Zgodnie z art. 198k ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa właściwy organ udziela na wniosek bonifikaty w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej osobie fizycznej:

- 1) w stosunku, do której orzeczono niepełnosprawność: a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub b) przed ukończeniem 16 roku życia lub
- 2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub
- 3) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744, z 2022 r. poz. 2140, 2243 i 2754 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1429) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

W art. 198k ust. 3 ustawodawca określił wytyczne w zakresie udzielania bonifikat i ich wysokości. Bonifikaty powinny w szczególności uwzględniać:

- 1) okoliczności przyznawania bonifikat na gruntach Skarbu Państwa oraz przypadki, o których mowa w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

- 2) realizację przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej;
- 3) długość okresu trwania użytkowania wieczystego;
- 4) terminową realizację celu określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w szczególności terminową zabudowę;
- 5) brak zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

Powyższymi przepisami na obszarze Miasta Lublin objęte są zarówno grunty będące własnością Gminy Lublin, jak również będące własnością Skarbu Państwa. Nieruchomości te położone są na terenie całego miasta, mają często podobne przeznaczenie, a nierzadko grunty gminne i państwowe znajdują się w sąsiedztwie. Stąd też zasady udzielania bonifikat od cen nieruchomości sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym zostały zasadniczo dopasowane do przepisów ustawowych regulujących zasady przyznawania bonifikat na gruntach będących własnością Skarbu Państwa. Zastosowane podejście z jednej strony gwarantuje poszanowanie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa, wyrażonej w art. 32 Konstytucji RP oraz respektuje inną konstytucyjną zasadę, polegającą na samodzielności finansowej samorządu terytorialnego. Należy dodać, iż proponowane rozwiązanie opiera się na sprawdzonym doświadczeniu wyniesionym z wcześniejszego etapu reformy użytkowania wieczystego, obejmującego uwłaszczenie na gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe. Uchwałą Nr 1260/XLIX/2018 z dnia 25 października 2018 r. Rada Miasta Lublin wyraziła zgodę na udzielenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym bonifikat od opłat przekształceniowych na zasadach analogicznych do zasad przyznanych przez ustawodawcę dotychczasowym użytkownikom wieczystym gruntów Skarbu Państwa.

Dlatego też zasadnym jest przyznanie w drodze uchwały Rady Miasta Lublin bonifikaty od ceny gruntu stanowiącego własność Gminy Lublin, którego użytkownikami wieczystymi są osoby fizyczne należące do szczególnie wrażliwej grupy społecznej, tj. osoby niepełnosprawne w stopniu umiarkowanym bądź znacznym, osoby w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16. roku życia oraz opiekunowie prawni tych osób, a także członkowie rodzin wielodzietnych, o których mowa w przepisach o Karcie Dużej Rodziny. Analogicznie jak na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, uwzględniono szczególną sytuację społeczną i osobistą określonych grup obywateli. Przy czym, zgodnie z uchwałą, o udzieleniu bonifikaty decyduje nie tylko przynależność nabywcy do jednej z wymienionych kategorii beneficjentów i wystąpienie z wnioskiem do właściwego organu. Dodatkowymi warunkami udzielenia bonifikaty jest brak zaległości wobec Gminy Lublin w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu podatku od nieruchomości, a także pozagospodarcze przeznaczenie nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu. Uchwała zakłada wyeliminowanie przypadków udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej. Przyjęte rozwiązanie ma na celu uniknięcie zróżnicowanego traktowania użytkowników wieczystych za względu na formę prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Podmiotowy zakres bonifikaty określony przepisami *ustawy nowelizującej* wyklucza możliwość udzielenia bonifikaty m. in. użytkownikom wieczystym, prowadzącym działalność gospodarczą w formie spółek prawa handlowego. Nierzadko zdarza się, że zróżnicowanie ze względu na formę prowadzonej działalności gospodarczej dotyczy nieruchomości znajdujących się w bliskim sąsiedztwie i posiadających podobne przeznaczenie. W związku z powyższym uchwała zawęża zakres przedmiotowy udzielanej bonifikaty wyłącznie do nieruchomości niewykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej. Przyjęte warunki respektują interesy Gminy Lublin.

Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do przewidzenia. Zależą one od liczby użytkowników wieczystych, którzy będą spełniali warunki udzielenia bonifikaty i zdecydują się na nabycie gruntu w trybie przepisów epizodycznych, dotyczących roszczenia o sprzedaż nieruchomości.