

U C H W A Ł A Nr
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia maja 2026 roku

**w sprawie : zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych
oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych
sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników
wieczystych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz.1153) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) nieruchomości gruntowych, ich wdzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Rada Miasta i Gminy Gąbin uchwala, co następuje:

§ 1.

Określa się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste stanowiących własność Miasta i Gminy Gąbin oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 2.

1. Sprzedaż, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały następuje na pisemny wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości zabudowanej , z zastrzeżeniem, iż sprzedaż jest wyłączona w przypadku, gdy:

1) nieruchomość jest niezbędna do realizacji:

a) inwestycji publicznych,

b) celów użyteczności publicznej,

c) zadań własnych gminy.

2) nieruchomość gruntowa nie została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;

2. Nieruchomość, z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 niniejszej uchwały, może być sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu tylko wówczas gdy:

- 1) użytkownik wieczysty na dzień złożenia pisemnego wniosku o sprzedaż nie posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wobec Miasta i Gminy Gąbin w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą;
 - 2) użytkownik wieczysty na dzień złożenia pisemnego wniosku o sprzedaż nie posiada zadłużeń w podatkach i opłatach lokalnych wobec Miasta i Gminy Gąbin;
 - 3) użytkownik wieczysty na dzień złożenia pisemnego wniosku o sprzedaż jest ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości podlegającej sprzedaży;
 - 4) z wnioskiem o jej sprzedaż wystąpią wszystkie podmioty, jeśli nieruchomość jest w użytkowaniu wieczystym kilku różnych podmiotów i spełniają one wszystkie warunki określone w § 2 niniejszej uchwały.;
 - 5) nie toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego
3. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 może nastąpić również na wniosek użytkownika wieczystego, który nabył nieruchomość niezabudowaną w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§3.

1. Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:
 - 1) cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w sposób określony w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
 - 2) cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego w związku działalnością gospodarczą ustala się w sposób określony w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej ;
2. Bez względu na wysokości kwoty sprzedaży decyzję w sprawie zbycia podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Gąbin.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gąbin.

§ 5.

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

UZASADNIENIE

Niniejszy uchwała przygotowana została w związku z wejściem w życie w dniu 31 sierpnia 2023 roku nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. Poz. 1145, 1222, 1717, 1881). Zmiany dotyczące użytkowania wieczystego nałożyły obowiązek przygotowania i wprowadzenia w życie uchwały Rady określającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z dodanym art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. Poz. 1145, 1222, 1717, 1881) „Wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo odpowiednia rada albo sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają, odpowiednio w drodze zarządzenia albo uchwały, zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, kierując się w szczególności: 1) potrzebami społeczności lokalnej oraz interesem publicznym, w tym potrzebą zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe; 2) ładem przestrzennym; 3) racjonalnością ekonomiczną; 4) stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste; 5) okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste; 6) potencjałem inwestycyjnym nieruchomości gruntowej na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.”

Ustawodawca określił ogólną zasadę braku możliwości sprzedaży nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie ze znowelizowanym art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. Poz. 1145, 1222, 1717, 1881) „cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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”, w związku z czym cena takiej nieruchomości nie może być inaczej ustalona przez organ gminy.

Natomiast zgodnie z art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. Poz. 1145, 1222, 1717, 1881) „cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży”. W związku z brzmieniem tego przepisu rada może określić

szczegółowe wytyczne dotyczące ustalania ceny sprzedaży nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej. Przy sprzedaży nieruchomości gruntowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej na rzecz ich użytkowników wieczystych zastosowanie mają przepisy dotyczące pomocy publicznej.

Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli organowi wykonawczemu na przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego zgodnie z przyjętymi w niej zasadami oraz wytycznymi w sprawie ustalania ceny sprzedaży w przypadku złożenia wniosku o sprzedaż przez użytkownika wieczystego.

Poza wskazanymi w uchwale zasadami i szczegółowymi wytycznymi przy sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. Poz. 1145, 1222, 1717, 1881) dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych. Proponowane w uchwale zasady i wytyczne nie są sprzeczne z ogólnymi przepisami w/w ustawy.