

Projekt

z dnia 2 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ MIASTA

Maciej Paweł Bednarko

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 30 marca 2026 r.

w sprawie ustalenia 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, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste stanowiących własność Gminy Miejskiej Grajewo oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 2. Decyzję o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego podejmuje Burmistrz Miasta Grajewo, kierując się zasadami określonymi w niniejszej uchwale, a także zasadami prawidłowej gospodarki, przeznaczeniem terenu oraz racjonalnością ekonomiczną.

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

- 1) nieruchomość jest niezbędna do realizacji zadań związanych z rozwojem Gminy Miejskiej Grajewo,
- 2) nieruchomość jest niezbędna do realizacji celów publicznych określonych w § 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399),
- 3) nieruchomość 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,
- 4) grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073),
- 5) nieruchomość jest niezabudowana,
- 6) jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu,

§ 4. Nieruchomość może być sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu tylko wówczas, gdy:

- 1) użytkownik wieczysty na dzień złożenia pisemnego wniosku o sprzedaż jest ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości podlegającej sprzedaży,
- 2) z wnioskiem o sprzedaż wystąpią wszystkie podmioty, jeżeli nieruchomość jest w użytkowaniu wieczystym kilku różnych podmiotów i spełniają one wszystkie warunki określone w niniejszej uchwale,
- 3) użytkownik wieczysty, na dzień złożenia pisemnego wniosku o sprzedaż nieruchomości gruntowej na jego rzecz, nie posiada zaległości z tytułu: rocznych opłat za użytkowanie wieczyste, podatku od nieruchomości oraz opłat lokalnych na rzecz Gminy Miejskiej Grajewo,
- 4) użytkownik wieczysty do dnia zawarcia umowy sprzedaży zwrócił wydatkowane lub konieczne do wydatkowania przez Gminę Miejską Grajewo koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w tym

koszty sporządzenia operatu szacunkowego, a także pokryje koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz opłaty sądowe,

5) użytkownik wieczysty uiszcza cenę sprzedaży nieruchomości jednorazowo.

§ 5. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości równej wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 6. W przypadku, gdy cel użytkowania wieczystego nie został wskazany w umowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego lub decyzji administracyjnej, sprzedaż nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu może nastąpić, jeżeli nieruchomość jest zabudowana i została zagospodarowana zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości ustalonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie braku planu, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewa.

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

Sporządził :

NACZELNIK WYDZIAŁU
Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

MBO
mgr inż. Marta Borkowska

Pod względem
formalnym
map mi wrony

RADCA PRAWNY

Barbara Dąbrowska

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała została przygotowana w związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399). 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 1 b cytowanej wyżej ustawy „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.

Zgodnie ze znowelizowanym art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) „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 2026 r. poz. 399) „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.

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. Gmina Miejska Grajewo, jako właściciel

nieruchomości, ma prawo określić warunki sprzedaży własnego mienia, co stanowi wyraz dbałości o finanse Gminy, które mają charakter publiczny.

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 2026 r. poz. 399) dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych. Proponowane w uchwale zasady i wytyczne nie są sprzeczne z ogólnymi przepisami w/w ustawy.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest celowe i uzasadnione.

BURMISTRZ MIASTA


Maciej Paweł Bednarko