

**UCHWAŁA NR CVI/786/2023  
RADY MIEJSKIEJ W STASZOWIE**

z dnia 29 grudnia 2023 r.

**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 (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 40 ze zm.)<sup>1)</sup> oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 344 ze zm.)<sup>2)</sup> - Rada Miejska w Staszowie uchwala co następuje:

**§ 1.** Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Staszów na rzecz ich użytkowników wieczystych odbywa się na zasadach oraz według szczegółowych wytycznych sprzedaży określonych w niniejszej uchwale.

**§ 2.** Sprzedaż, o której mowa w § 1 może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące przesłanki:

1. Nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Staszów albo w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Staszów, na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów na realizację celów publicznych;

2. Nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisem prawa, na podstawie którego nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, a w szczególności w tym celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;

3. Dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości finansowych wobec Gminy Staszów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, z tytułu podatku od nieruchomości i za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

**§ 3.** Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Staszów.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Staszowie

**Ireneusz Kwiecjasz**

<sup>1)</sup>Dz. U. z 2023 r., poz. 572, poz. 1463, poz. 1688.

<sup>2)</sup>Dz.U. z 2023 r., poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029.

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku poz. 40 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu m.in. w sprawach zbywania nieruchomości. Niniejszy projekt uchwały przygotowany został w związku z wejściem w życie w dniu 31 sierpnia 2023 r. nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zmiany dotyczące użytkowania wieczystego wprowadziły 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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 wprowadził 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 przepisem art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. "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. Przepisy art. 68 i art. 68a stosuje się odpowiednio.

2. 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".

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 przeznaczanie do sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego zgodnie z przyjętymi w niej zasadami oraz wytycznymi w sprawie ustalania ceny sprzedaży w przypadku złożenia wniosku o sprzedaż przez wieczystego użytkownika.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Staszowie

**Ireneusz Kwiecjasz**