PROJEKT

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUPRAŚLU
z dnia ..... 2025 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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881, z 2025 r. poz. 1077, poz. 1080) uchwala się , co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych Gminy Supraśl oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych.

2. Nie podlegają sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy Supraśl, jeżeli:

1) nieruchomość przeznaczono na cele publiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, objęto decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, bądź zgłoszono zamiar realizacji na nieruchomości celu publicznego,
2) w odniesieniu do użytkowania wieczystego powstałego w drodze umowy, w przypadku, gdy cel umowy nie został zrealizowany, a także gdy grunt nie jest użytkowany zgodnie z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste,
3) w odniesieniu do użytkowania wieczystego powstałego w inny sposób niż w drodze umowy lub gdy cel nie został określony w umowie, w przypadku, gdy sposób korzystania z nieruchomości nie jest zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
4) użytkownik wieczysty posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
5) w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku przez użytkownika wieczystego nie została zaktualizowana opłata roczna,
6) wnoszona w okresie ostatnich 3 lat przez użytkownika wieczystego opłata roczna była ustalana wg nieaktualnej stawki procentowej.

§ 2. Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:

1) użytkownik wieczysty w dniu zawarcia umowy nie posiada zaległości wobec Gminy Supraśl z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, w tym uiścił w całości pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,
2) użytkownik wieczysty do dnia zawarcia umowy sprzedaży zwrócił wydatkowane lub konieczne do wydatkowania przez Gminę Supraśl koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w tym koszty sporządzenia operatu szacunkowego,
3) użytkownik wieczysty pokryje koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz opłaty sądowej,
4) użytkownik wieczysty uiści cenę sprzedaży nieruchomości jednorazowo.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Supraśla.

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

Przewodnicząca Rady

Sylwia Małgorzata

Ostaszewska-Abramowicz

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
M. [illegible]kowski
LS/275

STARSZY INSPEKTOR
Jakub Zawiński

BURMISTRZ
Dr Radosław [illegible]browolski

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881, z 2025 r. poz. 1077, poz. 1080) 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.

W ust. 1 wskazanego artykułu określono iż nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zastrzeżeniem ust. 1a i ust. 3. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 69 wyżej wskazanej ustawy: 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, natomiast 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.

Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli na przeznaczenie 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 użytkownika wieczystego.

Poza wskazanymi w uchwale zasadami i szczegółowymi wytycznymi przy sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego zastosowanie mając przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881, z 2025 r. poz. 1077, poz. 1080) dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych. Proponowane w uchwale zasady i wytyczne nie są sprzeczne z ogólnymi przepisami wyżej wskazanej ustawy.