

Projekt

z dnia 20 października 2025 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE**

z dnia 2025 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 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Sprzedaż, o której mowa w § 1, odbywa się na pisemny wniosek użytkownika wieczystego. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współużytkowania wieczystego, z wnioskiem o sprzedaż prawa własności muszą wystąpić wszyscy współużytkownicy wieczysti.

§ 3. Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w § 1, może nastąpić jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Hrubieszów jako teren pod realizację celów publicznych oraz nie zgłoszono w stosunku do niej zamiaru realizacji celu publicznego;
- 2) nieruchomość nie jest niezbędna na realizację zadań własnych gminy;
- 3) na nieruchomości gruntowej został zrealizowany cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 4) nie toczy się postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obejmujące nieruchomość przeznaczoną do sprzedaży lub postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości;
- 5) nieruchomość gruntowa nie została oddana w użytkowanie wieczyste na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej.

§ 4. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa w § 3, sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego może nastąpić wyłącznie za zgodą Rady Miejskiej w Hrubieszowie.

§ 5. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości wykorzystywane na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073).

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

- 1) sprzedaż nieruchomości odbywa się na rzecz użytkownika wieczystego który nie posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o sprzedaż i na dzień złożenia wniosku o sprzedaż nie posiada zadłużenia w podatkach i opłatach lokalnych wobec Gminy Miejskiej Hrubieszów;
- 2) cena sprzedaży zostanie uiszczona przez użytkownika wieczystego jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży;
- 3) użytkownik wieczysty pokryje koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz opłaty sądowe związane z wpisami w księdze wieczystej.

§ 7. 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.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Leszek Kryszczuk

Uzasadnienie

W podstawie prawnej przedmiotowej uchwały został wskazany art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

W myśl powołanego przepisu - wprowadzonego ustawą z dnia 26 maja 2023 r. 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. U. poz. 1463) 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) łądem 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.

Przytoczone przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami mają charakter bezwzględnie obowiązujący, co potwierdza treść uzasadnienia projektu ustawy zmieniającej z dnia 26 maja 2023 r. W uzasadnieniu zmiany polegającej na dodaniu ust. 1b w art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazano bowiem: "Celem tej regulacji jest zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Przepis określa przykładowe kryteria, którymi właściwe organy będą mogły kierować się w swoich uchwałach lub zarządzeniach. W aktach tych, które będą miały charakter generalny, zostaną określone wytyczne dla organu wykonawczego m.in. co do zasad kwalifikowania nieruchomości do sprzedaży, a także wymiaru należności z tytułu nabycia przez użytkownika wieczystego własności gruntu oraz kształtowania innych warunków umowy.

Zgodnie z przepisami art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. 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.

Uchwała podejmowana na podstawie upoważnienia określonego w art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi akt prawa miejscowego.

W myśl art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami należy do kompetencji rady gminy, wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

	Imię i nazwisko, stanowisko	Data	Podpis
Sporządził (a):	MARTA SZOPA Dyrektor Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego		
Sprawdzono pod względem formalno - prawnym:	MARIOLA SADOWSKA radca prawny Urzędu		
Uzgodniono pod względem merytorycznym z naczelnikami wydziałów lub kierownikami jednostek organizacyjnych, których zadań dotyczy lub może dotyczyć treść aktu:	nie dotyczy		
Sprawdzono pod względem redakcyjnym:	MARTA MAZEK Sekretarz Miasta		
Uzgodniono ze Skarbnikiem (gdy projekt aktu związany jest z koniecznością wydatkowania środków z budżetu):	nie dotyczy		
Zatwierdzono przez Burmistrza:	PAWEŁ WOJCIECHOWSKI Zastępca Burmistrza Miasta		