

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia ..... 2024 r.

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

Na podstawie art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Miasto Elbląg, na rzecz ich użytkowników wieczystych.

2. Sprzedaż, o której mowa w § 1, może nastąpić, jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana;
- 2) nieruchomość gruntowa jest niezabudowana i zbywana jest na rzecz użytkownika wieczystego, będącego jednocześnie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości przyległej oraz nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość;
- 3) nieruchomość nie jest położona na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - do momentu jego obowiązywania, a później w planie ogólnym gminy, na cele publiczne lub zapewnienie rezerw terenów na realizację celów publicznych;
- 4) w stosunku do nieruchomości obowiązuje opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego;
- 5) w stosunku do nieruchomości obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest aktualna;
- 6) grunt nie jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego, w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 7) upłynęło co najmniej 30 lat okresu użytkowania wieczystego, ustalonego w umowie lub w inny sposób niż w drodze umowy;
- 8) aktualizacji opłaty rocznej dokonano nie dalej niż 5 lat od dnia złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o sprzedaż nieruchomości gruntowej i zaktualizowana opłata wniesiona została w pełnej wysokości;
- 9) których użytkownik wieczysty nie posiada wobec Gminy Miasto Elbląg zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości;
- 10) nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z celem, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste, a w przypadku jego nieokreślenia, zgodnie ze sposobem korzystania z nieruchomości, wynikającym z dokumentów planistycznych.

3. Sprzedaż nieruchomości gruntowej, o której mowa w ust. 1, może nastąpić, jeśli łącznie zostały spełnione warunki, określone w ust. 2 pkt 1 i 3-10 lub w ust. 2 pkt 2-6 i 8-10.

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

- a) cenę nieruchomości gruntowej, niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, ustala się jako dwudziestokrotność kwoty, stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej;
- b) cenę nieruchomości gruntowej, wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, przyjmuje się w wysokości równej aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej;

- c) zapłata ceny, o której mowa w pkt a i b, następuje jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży;
- d) użytkownik wieczysty, do dnia zawarcia umowy sprzedaży, zwrócił wydatkowane lub konieczne do wydatkowania przez Gminę Miasto Elbląg, koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w tym między innymi koszt sporządzenia operatu szacunkowego.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Grażyna Kluge**

## Uzasadnienie

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, zmienionej 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). Zmiany dotyczące użytkowania wieczystego wprowadziły obowiązek przygotowania i wprowadzenia w życie zasad 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, znowelizowanej 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.”

Gmina Miasto Elbląg jest właścicielem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste o powierzchni 753 ha (wg stanu na dzień 31.12.2023 r. wg Raportu o stanie Miasta za 2023 r.). Zgodnie z danymi z przytoczonego raportu, w bazie użytkowników wieczystych znajduje się 4.990 użytkowników wieczystych, w tym 4.572 osoby fizyczne i 418 osób prawnych.

Większość gruntów oddana została w użytkowanie wieczyste w latach 70-tych, 80-tych i 90-tych XX wieku, na okres 99 lat, w związku z tym do wygaśnięcia użytkowania wieczystego pozostało jeszcze od 50-ciu do 70-ciu lat. 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.

Kierując się racjonalnością ekonomiczną (coroczne wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste), analizą okresu oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz długim okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, proponuje się przyjęcie zasady przeznaczania do sprzedaży tych nieruchomości, których okres trwania użytkowania wieczystego, na dzień złożenia wniosku o jej sprzedaż, jest dłuższy niż 30 lat, za wyjątkiem niezabudowanych nieruchomości, zbywanych na rzecz użytkownika wieczystego, będącego jednocześnie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości przyległej, która nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

Wpływy Gminy w 2023 r. z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości wyniosły około 5.189.000 zł. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego są sukcesywnie aktualizowane.

Zgodnie ze znowelizowanym przepisem art. 69 ust. 1 wspomnianej ustawy, „cenę nieruchomości gruntowej, niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego, 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 sprzedaży takiej nieruchomości nie może być inaczej ustalona przez organ gminy.

Natomiast zgodnie ze znowelizowanym przepisem art. 69 ust. 2 przywołanej ustawy, „cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego 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 gminy może określić szczegółowe wytyczne dotyczące ustalania ceny sprzedaży nieruchomości, wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej. Proponuje się przyjęcie zasady, iż cena nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste przedsiębiorcy, równa jest jej wartości rynkowej. Zasada taka chociaż częściowo zrekompensuje Gminie utratę dochodów z tytułu opłat rocznych, spowodowaną sprzedażą nieruchomości, zaś zapłata przez przedsiębiorcę takiej ceny i tak będzie niższa, niż suma opłat rocznych za pozostały okres użytkowania wieczystego.

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.

Poza wskazanymi w uchwale zasadami i szczegółowymi wytycznymi, przy sprzedaży nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych. Proponowane w uchwale zasady i wytyczne nie są sprzeczne z ogólnymi przepisami ww. ustawy.

Celem zabezpieczenia interesów Gminy Miasto Elbląg, zasadnym jest podjęcie przedłożonej uchwały.