Projekt

z dnia 19 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXXIV/...../2026
RADY GMINY SADKI

z dnia 26 listopada 2026 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm.) Rada Gminy Sadki uchwala, co następuje:

§ 1. Określa zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Sadki oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 2. 1. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może zostać przeznaczona do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego wyłącznie na jego pisemny wniosek, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

1) nieruchomość nie jest przeznaczona na realizację celów publicznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie ogólnym gminy lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2) nieruchomość nie stanowi rezerwy terenów niezbędnej Gminie na realizację celów publicznych, celów użyteczności publicznej, zadań własnych Gminy lub budownictwa mieszkaniowego;
3) sprzedaż nie naruszy ładu przestrzennego, w szczególności nie utrudni racjonalnego zagospodarowania nieruchomości sąsiednich ani realizacji ustaleń aktów planowania przestrzennego;
4) nieruchomość jest zabudowana, a użytkownik wieczysty zrealizował cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, i wykonał obowiązki określone w umowie, decyzji lub innym dokumencie, na podstawie którego grunt oddano w użytkowanie wieczyste;
5) sprzedaż jest racjonalna ekonomicznie przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości oraz okresu pozostałego do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego; przed przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży dokonuje się obliczenia i porównania ceny ustalonej zgodnie z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dochodami Gminy z opłat rocznych wnoszonych do końca okresu użytkowania wieczystego, przy założeniu braku podnoszenia aktualnej wysokości opłaty rocznej;
6) potencjał inwestycyjny nieruchomości nie wskazuje na potrzebę jej zachowania w zasobie Gminy na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej;
7) obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej jest zgodna z celem użytkowania wieczystego i faktycznym sposobem korzystania z nieruchomości.

2. Wymogu zabudowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie stosuje się do nieruchomości niezabudowanej nabytej w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 3. Nieruchomość nie zostanie przeznaczona do sprzedaży, jeżeli:

1) użytkownik wieczysty ma zaległości wobec Gminy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, podatku od nieruchomości dotyczącego nieruchomości objętej wnioskiem lub innych należności związanych z nieruchomością;
2) nieruchomość jest objęta postępowaniem o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, postępowaniem dotyczącym prawidłowości nabycia nieruchomości przez Gminę lub innym postępowaniem sądowym albo administracyjnym, którego wynik może wpłynąć na stan prawny nieruchomości;
3) toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego;

4) toczy się postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości;

5) nieruchomość jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego.

§ 4. Szczegółowe wytyczne sprzedaży:

1) cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

2) pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli została rozłożona na raty, musi być uiszczona w całości najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadki.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Niedbała

UZASADNIENIE

Podstawę kompetencyjną Rady do podjęcia uchwały stanowi art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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. z 2023 r. poz. 1463) do art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami został dodany ust. 1b, zgodnie z którym rada, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, ustala w drodze uchwały zasady przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Ustawa ponadto nakłada na Radę obowiązek kierowania się w szczególności potrzebami społeczności lokalnej i interesem publicznym, ładem przestrzennym, racjonalnością ekonomiczną, stanem realizacji umowy użytkowania wieczystego, okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa oraz potencjałem inwestycyjnym nieruchomości. Wszystkie te kryteria zostały odzwierciedlone w § 2 ust. 1 uchwały. Przesłanki negatywne z § 3 chronią interes majątkowy Gminy i zapobiegają sprzedaży nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Ustawodawca wskazał, że celem nowelizacji przepisów jest zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym porządkiem prawnym sprzedaż nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste odbywa się na zasadach i wytycznych ustalonych przez Radę Gminy.
W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Niedbała