

**UCHWAŁA NR LIV/322/2023**  
**RADY GMINY STOSZOWICE**

z dnia 29 grudnia 2023 r.

**w sprawie zasad przeznaczenia 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 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 32 ust 1b w zw. z art. 198i ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) Rada Gminy Stoszowice uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy Stoszowice oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

**§ 2. 1.** Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w § 1 może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice, a w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod 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 grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Stoszowice w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą:
  - a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
  - b) z tytułu podatku od nieruchomości,

2. W przypadku spełnienia łącznie warunków określonych w ust. 1 Wójt Gminy Stoszowice rozpatruje wnioski użytkowników wieczystych o sprzedaż indywidualnie, kierując się interesem Gminy Stoszowice oraz racjonalnością ekonomiczną.

**§ 3. 1.** W przypadku nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej przeznaczonej do sprzedaży, o której mowa w § 1, jej cenę ustala się zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. 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. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, przeznaczonej do sprzedaży, o której mowa w § 1, jej cenę ustala się zgodnie z art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. 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 określoną na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

3. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, zastosowanie ma przepis art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 4. 1. Cena sprzedaży nieruchomości może zostać rozłożona na raty, cenę na raty ustala się jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży - jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określoną na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Cena sprzedaży może zostać rozłożona na raty, na czas do 10 lat, przy czym pierwsza rata w wysokości 25% wartości, podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

2. Cena sprzedaży rozłożona na raty, niespłacona część ceny, podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z art. 70 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 5. Koszty związane ze sprzedażą nieruchomości ponosi jej Nabywca.

§ 6. Wykonanie uchwały powierzą się Wójtowi Gminy Stoszowice.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Stoszowice

Marcin Józefiak



### Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm) Rada Gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustala, 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.

Na podstawie nowelizacji z dnia 31 sierpnia 2023 roku ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1463), zgodnie z dodanym art. 198i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) nałożony został obowiązek przygotowania i wprowadzenia w życie uchwały rady gminy określającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Mając na uwadze powołane przepisy prawna w tym konieczność uregulowania w uchwale Rady Gminy przedmiotowej materii podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.

Przewodniczący Rady  
Gminy Stoszowice

Marcin Józefiak