

DRUK nr 120/2025

Projekt

BURMISTRZ
Wojciech Sołtys

z dnia 2 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych
w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych ich sprzedaży na rzecz 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, 1222, 1717 i 1881) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Sulechów oddanych w użytkowanie wieczyste może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona na potrzeby społeczności lokalnej oraz interesu publicznego w tym na potrzeby zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) na nieruchomości nie są planowe realizacje inwestycji z zakresu celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej,
- 3) zabudowa zrealizowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest zgodna z ładem przestrzennym,
- 4) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie jej w użytkowanie wieczyste oraz zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana bez względu na okres pozostały do wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

2. W przypadku zbycia nieruchomości niezabudowanej na rzecz jej użytkownika wieczystego, będącego jednocześnie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości przyległej, jeżeli zbywana nieruchomość jest z nią powiązana funkcjonalnie i nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, przepisu ust. 1 pkt 4 nie stosuje się.

§ 2. Nie dokonuje się sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego, jeżeli posiada on zaległości w zobowiązaniach finansowych wobec Gminy Sulechów z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub podatku od nieruchomości w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o sprzedaż.

§ 3. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, w przypadku rozłożenia ceny na raty, ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestopięciokrotność 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.

§ 4. Przy sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych stosuje się przepisy o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis.

§ 5. 1. Jeżeli o pomoc publiczną ubiega się podmiot prowadzący działalność gospodarczą w rozumieniu art. 2 pkt. 17 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 2025 r., poz. 468), pomoc - w zakresie w jakim dotyczy tej działalności - stanowi pomoc de minimis w rozumieniu rozporządzenia Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz.U. UE. L. z 2023 r., nr 295, str. 2831).

2. Jeżeli o pomoc publiczną ubiega się podmiot prowadzący działalność związaną z rolnictwem lub rybołówstwem w rozumieniu art. 2 pkt. 10b i 10c ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 2025 r., poz. 468), pomoc - w zakresie w jakim dotyczy tej działalności - stanowi pomoc de minimis w rozumieniu rozporządzenia Komisji (UE) nr 1408/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis w sektorze rolnym (Dz.Ur. UE L nr 352 z 24.12.2013 r., str. 9 z późn.zm.), rozporządzenia Komisji (UE) nr 717/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r. sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis w sektorze rybołówstwa i akwakultury (Dz.U. UE. L. nr 190 z dnia 28 czerwca 2014 r., str. 45 z późn.zm.).

3. Podmiot ubiegający się o pomoc de minimis w tym pomocy de minimis w rolnictwie, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest zobowiązany do przedstawienia podmiotowi udzielającemu pomocy, wraz z wnioskiem o udzielenie pomocy:

- 1) wszystkie zaświadczenia o pomocy de minimis oraz o pomocy de minimis w rolnictwie otrzymanej w ciągu minionych trzech lat, albo oświadczenia o wielkości tej pomocy otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie;
- 2) informacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz.U. z 2024 r. poz. 40) albo informacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 czerwca 2010 r. w sprawie informacji składanych przez podmioty ubiegające się o pomoc de minimis w rolnictwie (Dz.U. z 2010 r. Nr 121, poz. 810).

4. Podmiot ubiegający się o pomoc de minimis w rybołówstwie jest zobowiązany do przedstawienia podmiotowi udzielającemu pomocy, wraz z wnioskiem o udzielenie pomocy:

- 1) dokumentów określonych w art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 2025 r., poz. 468) ;

2) informacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 czerwca 2010 r. w sprawie informacji składanych przez podmioty ubiegające się o pomoc de minimis w rolnictwie i rybołówstwie (Dz.U. z 2010 r. Nr 121, poz. 810).

5. Pomoc de minimis dla podmiotów, o których mowa w ust. 1 może być udzielana do dnia 30 czerwca 2031 r.

6. Pomoc de minimis dla podmiotów w rolnictwie, o których mowa w ust. 2 może być udzielona do dnia 30 czerwca 2033 r.

7. Pomoc de minimis dla podmiotów w rybołówstwie, o których mowa w ust. 2 może być udzielona do dnia 30 czerwca 2030 r.

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

02.09.2025r.
Leontyna Przewłocka-Grzegorzyn
radca prawny
R - ZG/321

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. Zmiany dotyczące wieczystego użytkowania wprowadziły obowiązek przygotowania i wprowadzenia w życie uchwały rady określającej zasady 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 ww. ustawy „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.”

Poza wskazanymi w uchwale zasadami i szczegółowymi wytycznymi przy sprzedaży nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz wieczystych użytkowników.

Kwestia ceny, za jaką nieruchomość może zostać sprzedana, uregulowana jest w przepisach art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dla nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej cenę 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. Cena

ta ma charakter ustawowy i nie może być modyfikowana przez organy jednostki samorządu terytorialnego.

Natomiast w przypadku nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, cenę 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. Ustawodawca wyznacza jedynie granice ustalania jej wysokości, a ostateczna cena ustalana będzie w drodze indywidualnych ustaleń z użytkownikiem wieczystym. Pozwoli to w sposób zindywidualizowany dopasować cenę do konkretnej nieruchomości oraz sytuacji faktycznej i prawnej.

Wprowadzony § 3 uchwały miał na celu zadbanie o interes ekonomiczny Gminy w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, tj. związanie organu wykonawczego przy ustaleniu ceny sprzedaży nieruchomości, tak aby nie dochodziło do sprzedaży po najniższej dopuszczalnej cenie wynikającej z art. 69 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto nabywca zobowiązany będzie do poniesienia całości kosztów związanych z przygotowaniem i realizacją transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Zaznaczyć należy, że w przypadku nabycia nieruchomości przez użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami (w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej) stosować należy przepisy o pomocy publicznej.

Podsumowując, projektowana uchwała stanowić będzie realizację upoważnienia zawartego w art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przyjmuje ona klarowne zasady pozwalające ustalić, które nieruchomości, stanowiące własność Gminy Sulechów, zostaną przeznaczone do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Ponadto zgodnie z treścią § 58 Uchwały Nr V/39/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11 lutego 2003 r. w sprawie Statutu Gminy Sulechów, cyt: „ilekroć z przepisów prawa wynika obowiązek uzyskania opinii, uzgodnienia, porozumienia organów administracji publicznej lub innych podmiotów bądź przeprowadzenia konsultacji, do uzyskania tych stanowisk bądź konsultacji przedkładany jest projekt uchwały przyjęty przez Radę”.

W związku z faktem, że w treści uchwały znajdują się zapisy dotyczące pomocy publicznej niniejszy projekt został przesłany do Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi na podstawie art. 7 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 2025 r. poz. 468).

W odpowiedzi Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pismem z dnia 12 sierpnia 2025 r. nie zgłosił zastrzeżeń do przedmiotowego projektu uchwały. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 7 sierpnia 2025 r. zaproponował wprowadzenie zmian polegających na dostosowaniu zapisów projektu uchwały do aktualnych przepisów prawa z zakresu udzielania pomocy de minimis, co zostało uwzględnione w przedmiotowym projekcie uchwały.

W związku z powyższym przyjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

**Kierownik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego
i Obrotu Nieruchomościami**

Damian Stachowiak