

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.¹⁾) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Białystok oraz Miasta Białystok oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych.

2. Sprzedaż może nastąpić w stosunku do nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste na pisemny wniosek użytkownika wieczystego, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na realizację celu publicznego oraz nie jest objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego a także nie zgłoszono zamiaru realizacji na niej celu publicznego,
- 2) upłynęły co najmniej 33 lata okresu użytkowania wieczystego ustalonego w umowie lub w inny sposób niż w drodze umowy,
- 3) wnoszona przez użytkownika wieczystego w okresie ostatnich 3 lat przed dniem złożenia wniosku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego była ustalana według stawki procentowej zgodnej z celem wynikającym z faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości,
- 4) 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.

§ 2. Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Białystok oraz Miasta Białystok na rzecz ich użytkowników wieczystych:

- 1) użytkownik wieczysty w dniu zawarcia umowy sprzedaży nie posiada zaległości z tytułu dochodów Gminy Białystok oraz Miasta Białystok,
- 2) użytkownik wieczysty uiszcza cenę sprzedaży nieruchomości gruntowej w całości przed zawarciem umowy sprzedaży.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, 1717 i 1881.

UZASADNIENIE

Podstawę podjęcia przez Radę Miasta Białystok niniejszej uchwały stanowi art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.), przyjęty 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). Ustawa nowelizująca wprowadziła zmiany przepisów dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Przepis art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż odpowiednia rada w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustala w drodze uchwały zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Ustawodawca wskazał, iż organy prawodawcze gminy podejmując uchwały mają kierować 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.

Jak wynika z treści uzasadnienia ustawy nowelizującej celem regulacji zawartej w art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.

Kierując się powyższymi ustawowymi wytycznymi sformułowano:

- a) w § 1 ust. 2 zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste, z których wynika, iż sprzedaż będzie mogła nastąpić w stosunku do nieruchomości gruntowej na pisemny wniosek użytkownika wieczystego, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:
 - 1) nieruchomość nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na realizację celu publicznego oraz nie jest objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego a także nie zgłoszono zamiaru realizacji na niej celu publicznego,
 - 2) upłynęły co najmniej 33 lata okresu użytkowania wieczystego ustalonego w umowie lub w inny sposób niż w drodze umowy,
 - 3) wnoszona przez użytkownika wieczystego w okresie ostatnich 3 lat przed dniem złożenia wniosku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego była ustalana według stawki procentowej zgodnej z celem wynikającym z faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości,
 - 4) 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.
- b) w § 2 szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, z których wynika, iż:
 - 1) użytkownik wieczysty w dniu zawarcia umowy sprzedaży nie posiada zaległości z tytułu dochodów Gminy Białystok oraz Miasta Białystok,
 - 2) użytkownik wieczysty uiści cenę sprzedaży nieruchomości gruntowej w całości przed zawarciem umowy sprzedaży.

W związku z powyższym proszę o podjęcie niniejszej uchwały.