UCHWAŁA NR .....

Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim

z dnia ..... 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 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Kamień Pomorski, oddanych w użytkowanie wieczyste, oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 2. 1. Nieruchomość gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste przeznacza się do sprzedaży na pisemny wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

1) od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste upłynęło co najmniej 30 lat;

2) nieruchomość jest zabudowana, z zastrzeżeniem ust. 2;

3) nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku - w planie ogólnym gminy w zakresie, w jakim ma zastosowanie, i nie jest objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;

4) nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji zadań własnych Gminy, w tym do zapewnienia rezerw terenów na cele publiczne i budownictwo mieszkaniowe;

5) nieruchomość została zagospodarowana zgodnie z umową, decyzją lub innym dokumentem, na podstawie którego oddano ją w użytkowanie wieczyste, a cel użytkowania wieczystego został zrealizowany;

6) stawka procentowa opłaty rocznej odpowiada aktualnemu sposobowi korzystania z nieruchomości;

7) sprzedaż jest uzasadniona ekonomicznie w rozumieniu § 3.

2. Dopuszcza się sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, jeżeli wraz z przyległą nieruchomością zabudowaną, stanowiącą własność lub pozostającą w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy, tworzy całość gospodarczą i nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

3. Nie przeznacza się do sprzedaży nieruchomości wykorzystywanych na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego.

§ 3. 1. Przed przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży Burmistrz ocenia racjonalność ekonomiczną sprzedaży, uwzględniając w szczególności:

1) okres pozostały do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego;

2) wysokość aktualnej opłaty rocznej i prognozowane wpływy z tego tytułu, z uwzględnieniem wartości pieniądza w czasie;

3) cenę sprzedaży ustaloną zgodnie z § 4;

4) koszty obsługi i aktualizacji opłat rocznych oraz potrzeby budżetu Gminy w zakresie dochodów majątkowych;

5) potencjał inwestycyjny nieruchomości na potrzeby celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.

2. Ocenę, o której mowa w ust. 1, sporządza się na piśmie i włącza do akt sprawy.

§ 4. Ustala się następujące wytyczne sprzedaży:

1) w dniu zawarcia umowy użytkownik wieczysty nie ma zaległości wobec Gminy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste ani podatku od nieruchomości dotyczących nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży;

2) w dniu zawarcia umowy nie toczy się postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej ani zmiany celu użytkowania wieczystego, dotyczące tej nieruchomości;

3) jeżeli nieruchomość pozostaje w użytkowaniu wieczystym kilku podmiotów, z wnioskiem występują wszyscy współużytkownicy wieczyści.

§ 5. Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości niespełniającej warunków określonych w § 2 ust. 1 pkt 2, 4 lub 7 wymaga odrębnej uchwały Rady Miejskiej.

§ 6. Do wniosków o sprzedaż złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały i niezakończonych zawarciem umowy sprzedaży stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kamienia Pomorskiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Anna Kowalska

RADCA PRAWNY
Dennis Warchoiak

KIEROWNIK REFERATU
Małgorzata Jeglińska

BURMISTRZ
Stanisław Kurytło

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami rada gminy ustala, w drodze uchwały, zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych. Kieruje się przy tym potrzebami społeczności lokalnej i interesem publicznym, ładem przestrzennym, racjonalnością ekonomiczną, stanem realizacji umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, okresem pozostałym do wygaśnięcia tego prawa oraz potencjałem inwestycyjnym nieruchomości. Podjęcie uchwały jest warunkiem sprzedaży nieruchomości gruntowych Gminy na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Uchwała ma charakter generalny i abstrakcyjny, stanowi akt prawa miejscowego i ma zastosowanie do wszystkich nieruchomości gruntowych Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste. Ogranicza sprzedaż do nieruchomości zabudowanych, niepotrzebnych na cele publiczne i zagospodarowanych zgodnie z celem użytkowania wieczystego. Wprowadza obowiązek udokumentowanej oceny racjonalności ekonomicznej, uwzględniającej okres pozostały do wygaśnięcia użytkowania wieczystego oraz prognozowane wpływy z opłat rocznych. Przepis § 6 zapewnia rozpatrzenie wniosków złożonych przed wejściem w życie uchwały według jednolitych zasad.

Podjęcie uchwały jest zasadne.