

UCHWAŁA NR XXII/144/2025
RADY GMINY MICHAŁÓW

z dnia 26 września 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) w związku z art. 13 ust. 1, art. 32 ust. 1 oraz art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), oraz w związku z § 16 pkt 2 Uchwały Nr XXXVI/257/2021 Rady Gminy Michałów z dnia 27.10.2021 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę Wójtowi Gminy Michałów na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Michałów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 945/4 o pow. 0,0476 ha położona w miejscowości Michałów, obręb 0006, gmina Michałów oraz działka ewidencyjna nr 945/6 o pow. 0,0024 ha położona w miejscowości Michałów, obręb 0006, gmina Michałów na rzecz obecnych użytkowników wieczystych tych gruntów.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Michałów

Michał Klamiński

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczający zakres zwykłego zarządu, dotyczący zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

W myśl art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aport) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

W rozpatrywanym przypadku użytkownicy wieczysti Pani Agnieszka Koźmińska i Pan Mariusz Koźmiński złożyli wniosek o zakup nieruchomości nr 945/4 o powierzchni 0,0479 ha, położonej w miejscowości Michałów, obręb 0006, gmina Michałów oraz nr 945/6 o powierzchni 0,0024 ha położonej w miejscowości Michałów, obręb 0006, gmina Michałów - w trybie przepisów art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowa nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie na okres 99 lat licząc od dnia 26.07.1996 roku, a od 05.02.2001 roku została przekazana na rzecz ówczesnego użytkownika wieczystego.

W oparciu o art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty występuje z wnioskiem o sprzedaż prawa użytkowania wieczystego do właściciela nieruchomości. Zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego właściwa rada 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.

Zgodnie z art. 69 ust. 1 ww. ustawy „Cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego 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.” W związku z czym, cena sprzedaży takiej nieruchomości nie może być inaczej ustalona przez organ gminy. Natomiast zgodnie ze znowelizowanym przepisem art. 69 ust. 2 ww. ustawy „Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego 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.”

W tym konkretnym przypadku Pani Agnieszka Koźmińska i Pan Mariusz Koźmiński we wniosku z dnia 19.09.2025 r. ujęli informację, iż przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej.

Kolejno przepis art. 37 ust. 2 pkt 5 przedmiotowej ustawy przesądza, że gdy nieruchomość zbywana jest na rzecz jej użytkownika wieczystego, odbywa się to w drodze bezprzetargowej.

W celu sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, niezbędne jest podjęcie uchwały.