UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU

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 (Dz.U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.) Rada Miejska w Lęborku,

uchwala się, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

Do sprzedaży, o której mowa w § 1, może zostać przeznaczona nieruchomość gruntowa, która łącznie spełnia następujące warunki:

1) jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, na potrzeby realizacji celów publicznych lub celów użyteczności publicznej;

2) jest wykorzystywana w całości lub w części na prowadzenie działalności gospodarczej;

3) nie jest niezbędna do realizowania zadań własnych Gminy Miasto Lębork;

4) została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy, decyzji, innych dokumentów bądź zgodnie z przepisami prawa, na podstawie których nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, a w szczególności został zrealizowany na niej określony cel, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;

5) okres pozostały do wygaśnięcia użytkowania wieczystego, liczony od dnia złożenia wniosku, jest dłuższy niż pięć lat;

6) w dniu przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży nie toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste ani postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 3.

Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Lębork na rzecz ich użytkowników wieczystych:

1) sprzedaż następuje na pisemny wniosek użytkownika wieczystego, a w przypadku współużytkowania wieczystego – na wniosek wszystkich współużytkowników wieczystych;

2) sprzedaż może nastąpić, jeżeli w dniu złożenia wniosku oraz w dniu zawarcia umowy sprzedaży użytkownik wieczysty nie posiada wymagalnych zaległości wobec Gminy Miasto Lębork z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, podatku od nieruchomości oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Na potwierdzenie spełnienia tego warunku wnioskodawca przedkłada wraz z wnioskiem, a następnie ponownie przed zawarciem umowy sprzedaży, zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości, o którym mowa w art. 306e ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, w zakresie podatku od nieruchomości, wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem jego przedłożenia;

3) koszty sporządzenia pierwszego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny ponosi Gmina Miasto Lębork. Koszty sporządzenia kolejnego operatu szacunkowego albo potwierdzenia aktualności operatu, konieczne z przyczyn leżących po stronie wnioskodawcy, w szczególności wskutek niezawarcia umowy w terminie wyznaczonym przez Burmistrza Miasta Lęborka, ponosi wnioskodawca; ich zwrot jest warunkiem zawarcia umowy sprzedaży;

4) Burmistrz Miasta Lęborka, kierując się interesem Gminy Miasto Lębork oraz racjonalnością ekonomiczną, przeznaczając nieruchomości do sprzedaży uwzględnia w szczególności: okres pozostały do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, szacunkową wysokość wpływów z opłat rocznych do końca okresu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w porównaniu z przewidywaną możliwą do uzyskania ceną sprzedaży, potencjał inwestycyjny nieruchomości, w tym także na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej, wartość budynków i urządzeń wzniesionych lub nabytych przez użytkownika wieczystego, za które użytkownikowi wieczystemu przysługiwać będzie wynagrodzenie w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego, a także wymogi ładu przestrzennego; negatywny wynik tej oceny stanowi podstawę odmowy przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży;

5) koszty zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, opłaty sądowe za wpisy w księdze wieczystej oraz koszty wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków ponosi nabywca nieruchomości.

§ 4.

Do wniosków o sprzedaż złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie uchwały, z wyjątkiem wniosków złożonych na podstawie art. 198g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, stosuje się jej przepisy.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Uzasadnienie

do uchwały .....

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia .....

Przedmiotem uchwały jest ustalenie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

a) istniejący stan

Dotychczas, kompetencje w zakresie sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, w trybie tzw. przepisów epizodycznych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami, w tym również ustalania warunków tej sprzedaży, powierzono Burmistrzowi Miasta Lęborka uchwałą nr LVII-738/2023 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 20 października 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2023 r. poz. 4944).

Z uwagi na czasowy okres obowiązywania przepisów prawa, możliwość składania wniosków na podstawie tejże uchwały ustała z dniem 1 września 2024 r.

Wnioski złożone w tamtym trybie w terminie ustawowym rozpatruje się na dotychczasowych zasadach (art. 198g–198k ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwała nr LVII-738/2023). Niniejsza uchwała ich nie obejmuje (§ 4), a uchwała nr LVII-738/2023 nie jest uchylana, ponieważ nadal stanowi podstawę rozpatrzenia tych wniosków.

Aktualnie obowiązującym przepisem umożliwiającym sprzedaż nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego jest art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 26 maja 2023 r. (Dz. U. poz. 1463), zobowiązuje radę gminy do ustalenia w drodze uchwały zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych ich sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych. Ustawodawca wskazał przy tym jakimi kryteriami w szczególności ma się rada kierować tj.:

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.

Jednocześnie sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Projekt realizuje te kryteria.

Ograniczenie sprzedaży do nieruchomości wykorzystywanych na działalność gospodarczą (§2 pkt 2) wynika z kryterium racjonalności ekonomicznej. Przy gruncie niewykorzystywanym do działalności gospodarczej cena jest ustawowo sztywna i wynosi dwudziestokrotność iloczynu dotychczasowej stawki opłaty rocznej i wartości gruntu (art. 69 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) – przy stawce 1% jest to 20% wartości gruntu, co nie rekompensuje Gminie utraty opłat rocznych i własności gruntu po wygaśnięciu użytkowania wieczystego. Przy gruncie wykorzystywanym na działalność gospodarczą cenę ustala się w przedziale od tej dwudziestokrotności do pełnej wartości gruntu (art. 69 ust. 2), co pozwala zachować ekwiwalentność świadczeń. Kryterium ładu przestrzennego realizują § 2 pkt 1 oraz ocena dokonywana na podstawie § 3 pkt 4, a kryterium stanu realizacji umowy – § 2 pkt 4.

Uchwała świadomie nie reguluje ceny, rat ani oprocentowania. Kwestie te rozstrzygają bezwzględnie obowiązujące art. 69, 69a i 70 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ustalenie ceny w ich granicach należy do Burmistrza jako organu reprezentującego Gminę (art. 25 ust. 1 u.g.n., art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym). Takie stanowisko zajmują organy nadzoru i sądy administracyjne (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z 19 stycznia 2026 r., NP-II.4131.1.1.2026.5; powołane w nim wyroki WSA w Białymstoku z 20 czerwca 2024 r., II SA/Bk 286/24, i WSA w Poznaniu z 22 stycznia 2025 r., IV SA/Po 962/24).

Uchwała jest aktem prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Podjęcie uchwały nie powoduje skutków finansowych dla budżetu Gminy na etapie jej uchwalenia; skutki wystąpią przy poszczególnych transakcjach.

W aktualnie obowiązującym stanie prawnym możliwość sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego nie stanowi wyłącznie rozstrzygnięcia fakultatywnego ale wymaga uprzedniego podjęcia przez Radę Miejską w Lęborku stosownej uchwały, ustalającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Brak w obrocie prawnym takiej jak wyżej uchwały oznacza w praktyce, że sprzedaż nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu nie jest możliwa.

Podjęcie przez radę takiej uchwały, otworzy drogę do sprzedaży i pełnej prywatyzacji określonego rodzaju nieruchomości, będących dotychczas przedmiotem użytkowania wieczystego.

b) wyjaśnienie potrzeb i celu podjęcia uchwały

Niniejszą uchwałę przygotowano w związku z wejściem przepisów prawa, uzależniających możliwość sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych, od uprzedniego przyjęcia przez radę gminy w drodze uchwały, zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży tych nieruchomości.

Przyjęcie uchwały otworzy drogę do sprzedaży określonego rodzaju nieruchomości, na rzecz przedsiębiorców będących dotychczas ich użytkownikami wieczystymi, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Potrzeba przyjęcia tej uchwały wynika z oczekiwań użytkowników wieczystych na prywatyzację nieruchomości poprzez sprzedaż i uzyskanie prawa własności, co potwierdzają ich liczne wystąpienia w tej sprawie.

c) wykazanie różnic między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Do 31 sierpnia 2024 r.w trakcie obowiązywania tzw. przepisów epizodycznych, użytkownicy wieczyści mieli gwarantowane ustawą prawo, do żądania od gminy sprzedaży na ich rzecz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Od 1 września 2024 tak możliwość ustała.

Obecnie sprzedaż gruntów na rzecz użytkowników wieczystych wymaga ustalenia w drodze uchwały, zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Po przyjęciu proponowanej uchwały, Burmistrz Miasta będzie mógł rozpocząć sprzedaż na rzecz użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami, określonego rodzaju nieruchomości,z uwzględnieniem ustalonych zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży tych nieruchomości.

d) charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych

Nieruchomości gminne, które będą spełniały kryteria wynikające z niniejszej uchwały zostaną sprzedane z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami..

Sprzedaż nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami, może się przyczynić się do prywatyzacji określonego rodzaju gruntów oddanych dotychczas w użytkowanie wieczyste oraz szybszego wyeliminowania z porządku prawnego instytucji użytkowania wieczystego.

Sprzedaż umożliwi też uzyskanie przez gminę jednorazowo skapitalizowanych dochodów w postaci ustalonej ceny sprzedaży, w miejsce dotychczas otrzymywanych należności w postaci corocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

e) skutki finansowe, związane z wejściem w życie uchwały

Samo podjęcie uchwały nie powoduje jeszcze skutków finansowych dla budżetu Gminy; skutki wystąpią przy już poszczególnych transakcjach sprzedaży.

Przewiduje się, że w wyniku realizacji uchwały gmina uzyska dochód w postaci ceny sprzedaży nieruchomości w miejsce dotychczas otrzymywanych należności w postaci corocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Cena nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawana jej użytkownikowi wieczystemu, będzie ustalana 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. Dolna granica ceny zależy od dotychczasowej stawki opłaty rocznej – przy stawce 3% wynosi 60% wartości gruntu, przy stawce 1% – 20% tej wartości; górną granicą jest wartość gruntu. Różnica między wartością gruntu a ceną stanowi pomoc de minimis dla nabywcy (art. 69a ustawy o gospodarce nieruchomościami), co należy uwzględniać przy ustalaniu ceny.

Gmina nie będzie już uzyskiwać należności w postaci opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, natomiast rekompensatę z tego tytułu stanowić będzie jednorazowo skapitalizowany dochodów w postaci ustalonej ceny sprzedaży.

Przyszłe skutki finansowe wejścia w życie tej uchwały będą uzależnione od skali potrzeb dążenia użytkowników wieczystych do zmiany posiadanego dotychczas prawa użytkowania

wieczystego gruntu w prawo własności, a dokładny wymiar możliwego do uzyskania dochodu z tego tytułu nie jest możliwy do ustalenia na etapie uchwalania przepisów , z uwagi iż zależny jest to od ilości osób lub podmiotów prawnych, które ostatecznie wystąpią z wnioskiem o taką sprzedaż i nabędą skutecznie prawo własności.

f) źródła finansowania

Podjęcie uchwały nie powoduje skutków finansowych dla budżetu Gminy na etapie jej uchwalenia; skutki wystąpią przy poszczególnych transakcjach. Gminę będą obciążać koszty przygotowania dokumentacji do zbycia. Środki na ten cel są zabezpieczone w budżecie miasta Lęborka (dział 700, rozdział 70005, § 4300 uchwały Nr XVII-232/2025 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 19 grudnia 2025 r. ze zm.) oraz zostaną zabezpieczone w budżecie na rok 2027.