

**UCHWAŁA NR XIII/.../2025**  
**RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE**  
z dnia 26 marca 2025 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. 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.** Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Bytów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

**§ 2.** Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały następuje na pisemny wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytów, na potrzeby zapewnienia rezerw pod realizację celów publicznych;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Bytów;
  - a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
  - b) z tytułu podatku od nieruchomości.

**§ 3.** Użytkownik wieczysty pokryje koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, koszty opłaty notarialnej oraz opłaty sądowej.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytowa.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Uzasadnienie**  
**do projektu uchwały Nr XIII/.../2025 Rady Miejskiej w Bytowie**  
**z dnia 26 marca 2025 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 mocy przepisów ustawy 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 dokonano istotnej zmiany przepisów o sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Nowelizacja ta stanowi kolejny etap reformy zmierzającej do wyeliminowania użytkowania wieczystego z obrotu prawnego.

Na wskutek nowelizacji, do art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadzony został ust. 1b zawierający upoważnienie, które obliguje organy stanowiące jednostki samorządu terytorialnego do przyjęcia uchwały zawierającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Niniejszy projekt stanowi realizację powyższego upoważnienia. Ustawodawca wskazał również wartości jakie powinny przyświecać prawodawcy lokalnemu przy podejmowaniu uchwały. Mianowicie kierować się powinno w szczególności następującymi przesłankami:

- 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.

Podsumowując, projektowana uchwała stanowić będzie realizację upoważnienia zawartego w art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przyjmuje ona klarowne zasady pozwalające ustalić, które nieruchomości, stanowiące własność gminy Bytów, zostaną przeznaczone do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych.