

**UCHWAŁA Nr XXVI/212/2026  
RADY GMINY MALCZYCE  
z dnia 28 kwietnia 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 poz. 399 ze zm. ) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Malczyce na rzecz ich użytkowników wieczystych odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

2. Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w ust. 1, może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeśli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

1) nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne w aktach planowania przestrzennego, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);

2) nieruchomość jest zabudowana;

3) nieruchomość została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z jej celem na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste

3. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 może nastąpić również na wniosek użytkownika wieczystego, który nabył nieruchomość niezabudowaną w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

4. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gruntowe:

1) oddane w użytkowanie wieczyste na cele: obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej, działalności sportowej i rekreacyjnej, rekreacyjne, charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, lecznicze, naukowe, badawczo-rozwojowe, wychowawcze, oświatowe, sakralne, a także oddane organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego;

2) w stosunku do których prowadzone jest postępowanie o rozwiązanie umowy o ich oddanie w użytkowanie wieczyste.

§ 2. Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:

1) cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w sposób określony w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

2) w przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, jej cenę ustala się w sposób określony w ustawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz właściwych przepisach

3) w dniu zawarcia umowy sprzedaży użytkownik wieczysty nie posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu podatku od nieruchomości wobec Gminy Malczyce;

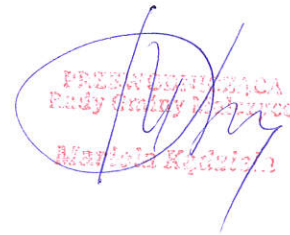
4) użytkownik wieczysty na dzień złożenia pisemnego wniosku o sprzedaż jest ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości podlegającej sprzedaży,

5) jeśli nieruchomość jest w użytkowaniu wieczystym kilku różnych podmiotów z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości występują wszystkie podmioty,

6) jeżeli przedmiotem użytkowania wieczystego jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Malczyce (w tym również wraz z udziałem we własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość), wytyczne z §2 pkt 1)-5) stosuje się odpowiednio do sprzedaży udziału w nieruchomości odpowiadającemu udziałowi w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

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



PREZYDENTKA  
Rady Gminy Malczyce  
Mariola Kędziela

## UZASADNIENIE

W związku z wejściem w życie w dniu 31 sierpnia 2023 r. nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej ugn.) mocą 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 (Dz. U.2023, poz.1463), wprowadzono zmiany dotyczące sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie ze znowelizowanym art. 32 ugn ust.1 „Wojewoda –w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo odpowiednia rada albo sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają, odpowiednio w drodze zarządzenia albo uchwały, zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, kierując 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.”

Ustawodawca wprowadził zmianę w art 32. ust. 1 ugn dodając ogólną zasadę wykluczającą możliwość sprzedaży nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Wprowadzono także ogólne zasady ustalania ceny sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie ze znowelizowanym art. 69 ust. 1 ugn „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” oraz ust. 2 ugn „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.”

Niniejsza uchwała będzie postawą do sprzedaży gruntów na rzecz użytkowników wieczystych z wyłączeniem użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, które z mocy prawa przekształciło się z dniem 1 stycznia 2019 roku w prawo własności, na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Nie przewiduje się udzielenia bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.



PREZYDENCJA  
Rady Województwa Świętokrzyskiego  
ul. Artykuł 1a