

**UCHWAŁA NR XI.93.2025  
RADY GMINY KOWAŁA**

z dnia 14 lutego 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 (Dz. U. z 2024., poz. 1465 ze zm.), art. 37 ust. 2 pkt 5, art. 70 ust. 2 i 3a, art. 198g ust. 1 oraz art. 198h ust. 1 w zw. z art. 198i ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na:

1. sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz użytkownika wieczystego, nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 995/7 o powierzchni 0,7700 ha, położonej w miejscowości Bardzice, obręb Bardzice, gmina Kowala. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg wieczystych księga wieczysta nr RA1R/00081224/1,

2. rozłożenie na raty ceny nieruchomości, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

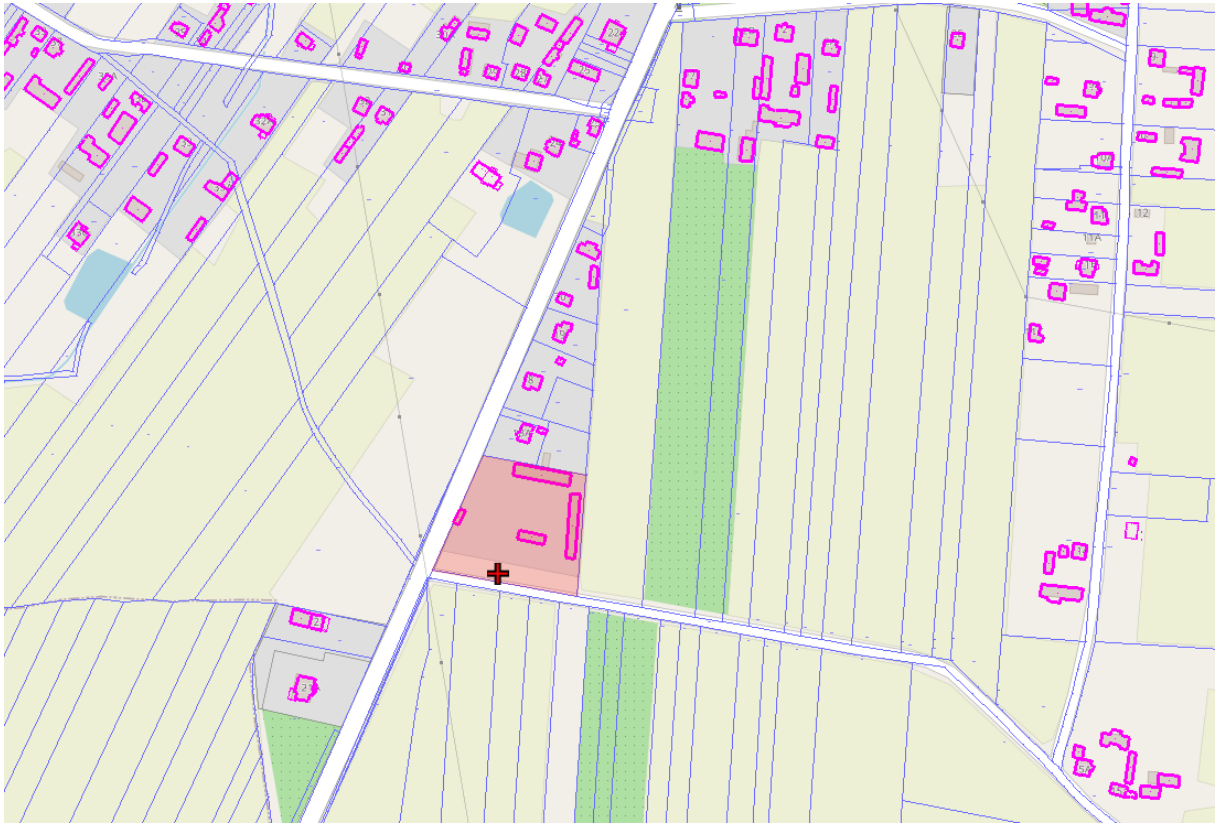
**§ 3.** Traci moc uchwała Nr VII.71.2024 Rady Gminy Kowala z dnia 28 listopada 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego.


**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kowala

**Dariusz Chruślak**

Załącznik do uchwały Nr XI.93.2025  
Rady Gminy Kowala  
z dnia 14 lutego 2025 r.



 - działka przeznaczona do sprzedaży

## Uzasadnienie

Nieruchomość stanowiąca własność Gminy Kowala położona w miejscowości Bardzice, obręb Bardzice, gm. Kowala, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 995/7 o pow. 0,7700 ha, posiada urzędową księgę wieczystą nr RA1R/00081224/1. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, tj. do dnia 14 lutego 2096 r.

Ustawą 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. z 2023 r., poz. 1463) ustawodawca dokonał nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) wprowadzając do ustawy nowy dział VI a „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”.

Zgodnie z art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ww. ustawy z dnia 26 maja 2023 r. może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

W dniu 28.08.2024 r. użytkownik wieczysty działki nr 995/7 o pow. 0,7700 ha położonej w miejscowości Bardzice, obręb Bardzice, gm. Kowala wystąpił z wnioskiem o nabycie prawa własności. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkami niemieszkalnymi stanowiącymi odrębną własność wnioskodawcy.

Stosownie do art. 198i ust. 1 odpowiednia rada albo sejmik w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie 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 określi, w drodze uchwały, szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia. W razie niepodjęcia uchwał w terminie, o którym mowa w ust. 1, przepis art. 198h ust. 1 stosuje się odpowiednio. Oznacza to, że do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego będą stosowane przepisy dotyczące nieruchomości gruntowych będących własnością Skarbu Państwa, zgodnie z którymi cenę nieruchomości 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 przypadku zapłaty ceny jednorazowo) albo jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy.

Na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 5 sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego w drodze bezprzetargowej. Cena nieruchomości zostanie rozłożona na raty, do czego zgodnie z komentarzem do art. 198i należy zastosować przepis art. 70 u.g.n.

Według art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6).

W uchwale Nr VII.71.2024 z dnia 28 listopada 2024 roku Rada Gminy Kowala wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego.

Przedmiotowa uchwała nie uwzględniała, że sprzedaż odbywa się na rzecz użytkownika wieczystego, który jest przedsiębiorcą i wykorzystuje nieruchomość gruntową do prowadzenia działalności gospodarczej, dlatego też zasadne jest jej uchylenie.

Stosownie do 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, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, wygasa z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkownika wieczystego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kowala

**Dariusz Chruślak**