

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**

z dnia 2026 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości 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 2026 r. poz. 662), art. 13 ust. 1, art. 32 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska, będącej w użytkowaniu wieczystym, położonej w Białej Podlaskiej, obręb 0002, przy ul. Brzeskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 526/17 o pow. 0,2573 ha, na rzecz jej użytkownika wieczystego.
2. Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Nr [REDAKOWANE], której dział III zawiera wpis o ograniczonym prawie rzeczowym - służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki 526/13 przez działkę 526/14 (z której powstała działka 526/17) pasem ziemi o szerokości 4 metrów wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki do drogi publicznej oraz na rzecz każdorazowego właściciela działki 525/8 przez działkę 526/17 pasem gruntu o szerokości co najmniej 7 metrów do drogi publicznej, dział IV nie zawiera wpisów.
3. Położenie nieruchomości przedstawione jest na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Adwokat

/-/ Anita Więclaw

Kierownik Referatu
Gospodarki
Nieruchomościami

/-/ Malgorzata Ostrowska

**Uzasadnienie do Uchwały Nr.....
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia maja 2026 r.**

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) do wyłącznej właściwości rady gminy należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, dalej: u.g.n.) nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Podany okres 10 lat należy liczyć od dnia zawarcia umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, niezależnie od tego, czy później dokonywano obrotu prawem wieczystego użytkowania. Nie ma zatem znaczenia jak długo dysponują tym prawem poszczególni użytkownicy wieczystości danej nieruchomości. Ważne jest, aby od chwili oddania danego gruntu w wieczyste użytkowanie upłynęło co najmniej 10 lat.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5, art. 69 ust. 2 oraz art. 69a ust. 1 u.g.n., nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości nienizszej 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 niewyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Różnica między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości odpowiada wartości udzielonej pomocy publicznej. Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Gmina Miejska Biała Podlaska jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Białej Podlaskiej, obręb 0002, przy ul. Brzeskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 526/17 o pow. 0,2573 ha, uregulowana w księdze wieczystej nr [REDAKOWANA]. Przedmiotowa działka została oddana w użytkowanie wieczyste dnia 3 grudnia 1996 r. Spółdzielni Pracy „PROTRANS” aktem notarialnym Rep. A nr 6051/96 na cele prowadzenia działalności gospodarczej, z ustaloną opłatą roczną wynoszącą 3% wartości nieruchomości. Obecny użytkownik wieczysty nabył użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości aktem notarialnym Rep. A nr 565/2026 z dnia 20 lutego 2026 r. na cele prowadzenia swojej działalności gospodarczej.

Nieruchomość jest zabudowana czterema budynkami, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności użytkownika wieczystego.

Celem niniejszej uchwały jest uregulowanie stanu prawnego nieruchomości poprzez nabycie prawa własności gruntu przez użytkownika wieczystego. Uzyskanie pełnego prawa

do nieruchomości zapewni przedsiębiorstwu większą swobodę w dysponowaniu gruntem, co może przyczynić się do dalszego rozwoju lokalnej firmy.

Jak wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PÓŁNOCNA” zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/270/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r. - ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz. 4058 z dnia 4 października 2013 r., działka o nr ewid. 526/17, położona przy ul. Brzeskiej znajduje się na terenach usług komercyjnych, oznaczonych w planie symbolem 14U.

Wartość rynkowa gruntu jako przedmiotu prawa własności została określona przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 585 000,00 zł.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2026 r. użytkownik wieczysty wystąpił z wnioskiem o wykup działki nr 526/17 położonej przy ul. Brzeskiej, z wykorzystaniem przysługującej mu pomocy de minimis. W dniu 21 maja 2026 r. wniosek został uzupełniony o niezbędny do uzyskania pomocy publicznej formularz będący załącznikiem Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. z 2026 r. poz. 449).

W związku z tym, że użytkownik wieczysty nie posiada zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste ani z tytułu podatku od nieruchomości oraz zgodnie z art. 69a ust. 1a u.g.n. spełnia wymagane warunki udzielenia pomocy publicznej określone we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis, cenę nieruchomości ustala się w kwocie 70% wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym. Różnica między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości stanowi wartość udzielonej pomocy publicznej.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Z up. PREZYDENTA
MIASTA BIAŁA PODLASKA

/-/

Justyna Gorczyca
Zastępca Prezydenta Miasta