

UCHWAŁA Nr XXI/130/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE

z dnia 30 października 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. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1135) oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Żelechów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 2. Sprzedaż, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, następuje na pisemny wniosek użytkownika wieczystego lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż sprzedaż jest wyłączona w przypadku gdy:

- 1) nieruchomość jest przeznaczona w planach zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym bądź dla których wydano lub planowane jest wydanie decyzji, na realizację inwestycji celów publicznych;
- 2) nieruchomość jest niezbędna do realizacji:
 - a) inwestycji publicznych,
 - b) celów użyteczności publicznej,
 - c) zadań własnych gminy;
- 3) użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania lub nie zrealizował celu wynikającego z umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem § 3;
- 4) stawka procentowa opłaty rocznej jest niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu;
- 5) użytkownik wieczysty posiada zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wobec Gminy Żelechów;
- 6) użytkownik wieczysty posiada zaległości w podatkach i opłatach lokalnych wobec Gminy Żelechów.

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

- 1) użytkownik wieczysty na dzień złożenia wniosku jest ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości podlegającej sprzedaży;
- 2) jeśli nieruchomość jest we współużytkowaniu wieczystym, każdy ze współużytkowników wieczystych spełnia warunki określone niniejszą uchwałą;
- 3) w przypadku, gdy cel użytkowania wieczystego nie został wskazany w umowie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego lub decyzji, sprzedaż nieruchomości może nastąpić, jeżeli

nieruchomość została zagospodarowana zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, planem ogólnym lub stosowną decyzją, a w razie ich braku jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu;

- 4) w przypadku, gdy nieruchomość jest faktycznie zagospodarowana w inny sposób aniżeli wynika to z celu użytkowania, który został wskazany w umowie o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego lub decyzji, sprzedaż może nastąpić, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego, planem ogólnym lub stosowną decyzją, a w razie ich braku jest zgodna z faktycznym sposobem użytkowania.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelechowa.

§ 5. Traci moc uchwała Nr XIX/122/2025 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie warunków udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2025 r., poz. 7726 z dnia 4 września 2025 r.).

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący Rady Miejskiej w Żelechowie
Michał Bogusz*

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXI/130/2025 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 października 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

Niniejsza uchwała przygotowana została w związku z wejściem w życie 31 sierpnia 2023 roku nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.). Zmiany dotyczące użytkowania wieczystego nałożyły obowiązek przygotowania i wprowadzenia w życie uchwały Rady określającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z dodanym art. 32 ust. 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) „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
- 2) rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe;
- 3) ładem przestrzennym;
- 4) racjonalnością ekonomiczną;
- 5) stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie
- 6) wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 7) okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 8) potencjałem inwestycyjnym nieruchomości gruntowej na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.”

Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli organowi wykonawczemu na przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego zgodnie z przyjętymi w niej zasadami oraz wytycznymi w sprawie ustalenia ceny sprzedaży w przypadku złożenia wniosku o sprzedaż przez użytkownika wieczystego.

Poza wskazanymi w uchwale zasadami i szczególnymi wytycznymi przy sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Proponowane w uchwale zasady i wytyczne nie są sprzeczne z ogólnymi przepisami w/w ustawy.