

UCHWAŁA Nr/.....
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia

**w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych
na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz udzielania bonifikat od ceny nieruchomości
gruntowych sprzedawanych osobom fizycznym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 198h ust. 2, art. 198i, art. 198k ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029), Rada Miasta Żyrardowa uchwała co następuje:

§ 1.

Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Żyrardów na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do 31 sierpnia 2024 r. wystąpią z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029).

§ 2.

Cenę nieruchomości sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu ustala się w wysokości wartości nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 3.

W przypadku rozłożenia ceny, o której mowa w § 2 na raty, pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 20% wysokości ceny sprzedaży, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

§ 4.

1. Udziela się bonifikatę w wysokości 50% od ceny nieruchomości gruntowej, ustalonej w § 2, sprzedawanej osobie fizycznej:

- 1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:
 - a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
 - b) przed ukończeniem 16 roku życia lub
- 2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób lub
- 3) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 roku o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r., poz. 1744, z 2022 r., poz. 2140, 2243, 2754 oraz z 2023 r., poz. 1234 i 1429) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny lub
- 4) będącej użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości powyższej 40 lat. Okres trwania użytkowania wieczystego liczy się od dnia oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste do dnia zarejestrowania żądania sprzedaży tej nieruchomości.

2. Bonifikata przysługuje również spadkobiercom osób, o których mowa w ust. 1 pkt 4.

3. Bonifikatę udziela się na wniosek użytkownika wieczystego występującego z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

§ 5.

Bonifikata, o której mowa w § 4, nie przysługuje:

- 1) osobom, których prawo użytkowania wieczystego nie zostało ujawnione w księdze wieczyste,
- 2) osobom będącym użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221, 641, 803 i 2029),
- 3) osobom, które posiadają zadłużenie wobec Gminy Miasto Żyrardów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości będącej przedmiotem żądania sprzedaży.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego



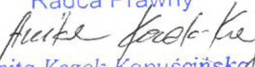
Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski



p.o. Dyrektor Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Jakub Borowski

Radca Prawny

Anita Kozek-Kapuścińska

UZASADNIENIE

Dnia 31 sierpnia 2023 r. weszła w życie ustawa 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). Nowelizacja ta wprowadziła m.in. nowy Dział VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.), nazwany „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, zgodnie z którymi użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie powyższej ustawy z 26 maja 2023 r. może (z określonymi wyjątkami) wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

W dodanych przepisach znalazły się delegacje dla właściwych rad i sejmików jednostek samorządu terytorialnego, pozwalające na uregulowanie zasad sprzedaży nieruchomości gruntowych, będących własnością jednostek samorządu terytorialnego, na rzecz użytkowników wieczystych tych nieruchomości, jak również zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedawanych nieruchomości. Zgodnie z art. 198i ust. 1 u.g.n.: „*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*”. Z kolei, zgodnie z art. 198h ust. 2 u.g.n.: „*W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego cenę nieruchomości 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*”. W niniejszej uchwale, cenę nieruchomości ustalono w wysokości równej jej wartości.

Zamieszczone w uchwale przepisy zawierają analogiczny krąg podmiotów w stosunku do osób wymienionych w art. 198k u.g.n., odnoszących się do gruntów będących własnością Skarbu Państwa, którym przysługuje bonifikata od ceny nieruchomości, określonej w § 2 uchwały. Bonifikatę tę ustalono w wysokości połowy ceny tj. 50%. Poza tym, bonifikata w tej

samej wysokości przysługuje również osobom fizycznym (lub spadkobiercom), będących użytkownikami wieczystymi danej nieruchomości powyżej 40 lat, co uwzględnia okoliczność określoną w art. 198k ust. 3 pkt 3 u.g.n. Ponadto, § 5 uchwały określa wyjątki, w przypadku których bonifikata nie ma zastosowania.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

p.o. Dyrektor Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Jakub Borowski