

**UCHWAŁA nr .....2024**  
**Rady Miejskiej w Ornecie**  
**z dnia .....**

**w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 roku poz. 609 z późn. zm.) w związku z art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) Rada Miejska w Ornecie uchwała, co następuje:

**§ 1.** Określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Orneta na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 roku wystąpią z żądaniem sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu określonym w niniejszej uchwale.

**§ 2. 1.** Bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu – osobie fizycznej, udziela się, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) sprzedaż nieruchomości gruntowej następuje na rzecz osoby fizycznej, w okolicznościach, o których mowa w art. 198k ust. 1 i art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- 2) sprzedaż nieruchomości gruntowej następuje niezależnie od długości okresu trwania użytkowania wieczystego, jeśli użytkownik wieczysty zrealizował cel oddania nieruchomości gruntowej w użytkowane wieczyste,
- 3) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w tym celem na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, jeśli został określony w umowie lub decyzji, lub innym dokumencie, lub przepisie prawa, na podstawie którego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste,
- 4) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Orneta w stosunku do nieruchomości objętej sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości,
- 5) zapłata ceny następuje jednorazowo.

2. Stawkę bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej ustala się w wysokości 90 %.

3. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki udzielenia bonifikaty, o której mowa w ust. 1, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ornety.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Alicja Grodowska

## Uzasadnienie

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 ustawodawca dokonał nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej ugn). Art. 3 pkt 14 ustawy nowelizującej wprowadził do ustawy o gospodarce nieruchomościami nowy dział VIa pt. „Przepisy epizodyczne dotyczące rozszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”

Zgodnie z art. 198g ust 1. Ugn, użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 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 (Dz. U. poz. 1463) może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

Żądanie sprzedaży, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2022 r. poz. 1624 oraz z 2023 r. poz. 261);
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazuje wytyczne co do zasad udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Zgodnie z art. 198k ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa właściwy organ udziela na wniosek bonifikaty w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej osobie fizycznej:

- w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność: w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub przed ukończeniem 16 roku życia lub:
- 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:
- będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

Z kolei art. 198k ust. 2 zawiera upoważnienie dla organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego do udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność właściwych jednostek samorządu terytorialnego.

W uchwale rady, określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych uwzględniając w szczególności:

- 1) okoliczności, o których mowa w ust. 1, oraz przypadki, o których mowa w art. 68 ugn.;
- 2) realizację przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej;
- 3) długość okresu trwania użytkowania wieczystego;
- 4) terminową realizację celu określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w szczególności terminową zabudowę;
- 5) brak zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

Katalog przypadków określony w art. 198 k ust. 3 ugn należy traktować jako katalog przykładowy. Organ może więc dowolnie kształtować warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych. Niemniej jednak, samo podjęcie uchwały jest obowiązkiem właściwej rady.