

UCHWAŁA Nr ...../...../2023

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu w trybie przepisów epizodycznych**

Na podstawie art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1. Prezydent Miasta Koszalina udziela na wniosek bonifikaty w wysokości 90 % od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu będącemu osobą fizyczną:

1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:

- a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
- b) przed ukończeniem 16 roku życia lub

2) zamieszkującą w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b oraz będącą opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób.

§ 2. Bonifikaty, o której mowa w § 1, udziela się użytkownikowi wieczystemu, jeżeli nie posiada zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 31 grudnia 2023 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Koszalinie

Jan Kuriata

## **Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie w sprawie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu w trybie przepisów epizodycznych**

Na mocy 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 (ustawa nowelizująca) do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), zmieniono i dodano szereg przepisów dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Nowe przepisy weszły w życie z dniem 31 sierpnia 2023 r. Poza regulacjami dotyczącymi ogólnych zasad sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, do ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzono przepisy epizodyczne (Dział VIa: art. 198g – art. 198l) związane z przyznaniem użytkownikom wieczystym roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowych na ich rzecz.

Z żądaniem sprzedaży nieruchomości gruntowej, użytkownik wieczysty może wystąpić do 31 sierpnia 2024 r. (w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej).

Zatem roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zgłaszane jest na wniosek, co pozwala na podjęcie przez zainteresowanych użytkowników wieczystych autonomicznych decyzji o nabyciu gruntu z uwzględnieniem ich aktualnej kondycji finansowej lub planów inwestycyjnych.

W ramach powołanych regulacji wprowadzono obligatoryjne bonifikaty w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa – art. 198k ust. 1 u.g.n.

Natomiast w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, ustawodawca respektując konstytucyjną zasadę samodzielności finansowej samorządów, rozstrzygnięcie o przyznaniu prawa do bonifikaty i określenie warunków jej udzielania przy uwzględnieniu ustawowych kryteriów (art. 198k ust. 3 u.g.n.), pozostawił uznaniu organom stanowiącym jednostek samorządu terytorialnego.

Wobec powyższego, na podstawie uchwały odpowiedniej rady albo sejmiku, właściwy organ udziela bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu (art. 198k ust. 2 u.g.n.).

Uwzględniając charakter nieruchomości gruntowych objętych nową regulacją:

- przeznaczonych na cele usługowe, handlowe, rekreacyjne, przemysłowe, w tym nieruchomości niezabudowanych powstałych po zmianach organizacyjnych przedsiębiorstw, które nabyły prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z mocy prawa z dniem 05 grudnia 1990 r., a także po podziałach dużych terenów spółdzielni mieszkaniowych, w których użytkowaniu wieczystym pozostały nieruchomości o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe (drogi wewnętrzne, parkingi, zieleńce),
- zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. trafostacjami, stacjami redukcyjnymi gazu, przepompowniami),
- zabudowanych garażami, nie podlegających przepisom ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (dotyczącym osób fizycznych będących w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych),

w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin proponuje się ustalenie bonifikaty i wysokości jej stawki analogicznie jak w przypadku nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa sprzedawanych 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.

Wymieniona bonifikata dedykowana jest osobom fizycznym należącym do szczególnie wrażliwej grupy społecznej. Warunkiem jej udzielenia jest przynależność nabywcy do wskazanej kategorii beneficjentów, który wraz z wnioskiem o udzielenie bonifikaty zobowiązany będzie dowieść spełnienia wymienionych przesłanek.