

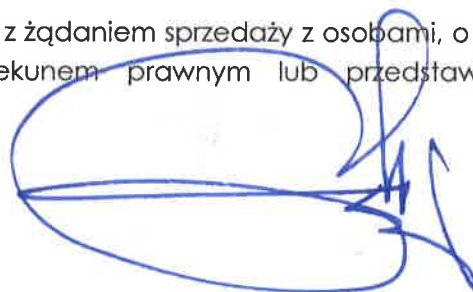
UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MŁAWA
z dnia

w sprawie
określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich
użytkowników wieczystych oraz warunków udzielania bonifikat od cen tych nieruchomości

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 z późn. zm.) oraz art. 198i ust. 1, art. 198h ust. 2, art. 198k ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) Rada Miasta Mława uchwała, co następuje:

§ 1. Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Mława na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy wystąpią z żądaniem sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz warunki udzielania bonifikat od cen tych nieruchomości:

- 1) Ustala się cenę nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Miasta Mława sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego na podstawie art. 198g ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - a) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – w wysokości 60% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży z zastrzeżeniem określonym w lit. c;
 - b) w przypadku rozłożenia ceny na raty – w wysokości 75% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży z zastrzeżeniem określonym w lit. c;
 - c) jeżeli cena ustalona w sposób określony w lit. a lub lit. b nie zawiera się w przedziale określonym w przepisie art. 198h ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wówczas cenę ustala się w wysokości dwudziestokrotności kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.
- 2) W przypadku rozłożenia ceny na raty pierwszą ratę ustala się w wysokości nie niższej niż 40% ceny.
- 3) Udziela się bonifikaty w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej osobie fizycznej:
 - a) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:
 - w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
 - przed ukończeniem 16 roku życia lub
 - b) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w lit. a, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub



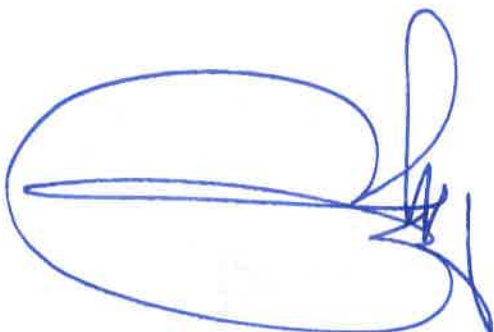
- c) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r., poz. 1744 z późn. zm.) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.
- 4) Bonifikaty, o której mowa w pkt 3, udziela się na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, występującego z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości.
- 5) Przy rozłożeniu ceny na raty stosuje się przepisy art. 70 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zabezpieczenia wierzytelności Miasta Mława oraz oprocentowania niespłaconej części ceny.
- 6) Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Do zwrotu bonifikaty mają zastosowanie przepisy art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Lech Prejs



RADCA PRAWNY
Krzysztof Cybulski
Krzysztof Cybulski
OL-1593

Uzasadnienie do uchwały w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości
gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz udzielania bonifikat od cen tych
nieruchomości

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 (Dz. U. poz. 1463 – zwanej dalej „ustawą nowelizującą”) ustawodawca dokonał nowelizacji przepisów m.in. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.). W wyniku nowelizacji do ustawy o gospodarce nieruchomościami został dodany nowy Dział VIA „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, które zawierają artykuły 198g – 198l. Ustawa nowelizująca (w części dot. zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami) weszła w życie 31 sierpnia 2023 r.

Zgodnie z art. 198g ust. 1 użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz. Żądanie nie przysługuje m.in. w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego.

W art. 198i ustawodawca zobowiązał rady gmin w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej do określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiązania organów wykonawczych gmin do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia. Zgodnie z art. 198h ust. 2 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. Zgodnie z art. 198h ust. 3 jeżeli w dniu wystąpienia z żądaniem toczy się postępowanie w sprawie aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej, wówczas przy ustalaniu ceny przyjmuje się stawkę procentową stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej.

W art. 198k ust. 1 ustawodawca określił warunki udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a w art. 198k ust. 2, ust. 3 upoważnił rady gmin do określenia warunków udzielania bonifikat w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gmin.

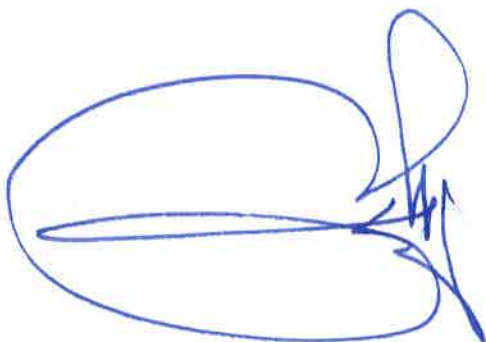
Większość nieruchomości Miasta Mława, w stosunku do których użytkownicy wieczystości mogą wystąpić z żądaniem sprzedaży na podstawie art. 198g ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to nieruchomości dla których stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3% lub 5%, lub dla których toczy się postępowanie w sprawie aktualizacji stawki procentowej do wysokości 3%.

Określona w § 1 pkt 1 lit. a uchwały cena nieruchomości gruntowej w przypadku zapłaty ceny jednorazowo w wysokości 60% wartości nieruchomości gruntowej odpowiada dolnej granicy przedziału cenowego określonego w art. 198h ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla stawki procentowej 3%. Taki sposób określenia ceny pozwoli uniknąć

wątpliwości i potencjalnych sporów co do wysokości aktualnej stawki procentowej opłaty rocznej. W przypadku rozłożenia ceny na raty określono cenę w wysokości 75% wartości nieruchomości gruntowej (§ 1 pkt 1 lit. b uchwały). Przepis § 1 pkt 1 lit. c uchwały będzie miał zastosowanie dla nieruchomości gruntowych, dla których stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 5%.

W celu zabezpieczenia interesów Miasta Mława doprecyzowano w § 1 pkt 2 uchwały, że w przypadku rozłożenia ceny na raty pierwsza rata powinna zostać wniesiona w wysokości nie niższej niż 40% ceny.

Wysokość i warunki udzielania bonifikat określone w § 1 pkt 3 uchwały są identyczne jak określone w art. 198k ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami bonifikaty w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa. Jeżeli nabywca nieruchomości dokona jej zbycia przed upływem 10 lat, będzie zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a more complex, scribbled structure on the right.