



Pan
Andrzej Kilijanek
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, dnia 18.03.2025r.

WNK-UWP.0003.2.2025.MZ

Odpowiadając na złożoną przez Pana w dniu 10.03.2025 r. na podstawie art. 24 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) interpelację dotyczącą „przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności oraz związanych z tym możliwości dotyczących bonifikat dla opłat przekształceniowych”, uprzejmie przedstawiam wyjaśnienia.

Na wstępie należy sprostować zawarte w interpelacji stwierdzenie, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 6) wiąże się z „możliwością rozłożenia ustalonej opłaty przekształceniowej na okres 20 lat”. Zgodnie z ww. ustawą zasadą jest, że opłata z tytułu przekształcenia jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia (art. 7 ust. 6 ustawy). Z kolei wysokość opłaty przekształceniowej jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia (art. 7 ust. 2). W praktyce, roczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego zastąpiła roczna opłata przekształceniowa (z wyjątkiem, o którym mowa poniżej).

W przypadku miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019 r. poz. 270) do ustalenia wysokości rocznej opłaty przekształceniowej przyjęto stawkę procentową w wysokości 1% ceny nieruchomości gruntowej (w miejsce dotychczasowej stawki 3%). Oznacza to, że opłata przekształceniowa dla współwłaścicieli garaży wielostanowiskowych (posiadających prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego) jest trzykrotnie mniejsza w porównaniu do opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu (...) właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić Prezydentowi Wrocławia na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi

wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej oraz liczby lat pozostających do upływu okresu spłaty całego zobowiązania. Zasady i tryb udzielania bonifikat w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej określa uchwała nr III/29/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 6470).

Zgodnie z ww. uchwałą bonifikata w wysokości 90% dotyczy osób fizycznych (i spółdzielni mieszkaniowych) będących właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub **lokali mieszkalnych**. Wskazana przez Pana w interpelacji zmiana przepisów w kontekście miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych dotyczy wprowadzenia do art. 1a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.) ustępu 2c w brzmieniu: „za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznaje się także pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku”. Zmiana ta wynika z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2023 r. SK 23/19 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2291). Należy podkreślić, że w obecnym stanie prawnym ww. przepis stosuje się tylko i wyłącznie na potrzeby podatku od nieruchomości. A zatem na potrzeby tego podatku garaże wielostanowiskowe w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych **uznaje się** za część mieszkalną budynku mieszkalnego. Przepis ten nie stanowi natomiast samodzielnej podstawy do zmiany przeznaczenia lokalu garażowego jako lokalu mieszkalnego. Informacje o przeznaczeniu wyodrębnionego lokalu zawarte są w dziale I-O księgi wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków. Zmiana przeznaczenia lokalu garażowego z niemieszkalnego na mieszkalny musiałaby być poprzedzona szeregiem zmian legislacyjnych. Jak zresztą wskazał zgłaszający zdanie odrębne do ww. wyroku sędziego Trybunału Konstytucyjnego „w perspektywie całego systemu prawa ogłoszony wyrok może implikować wiele złożonych, poważnych komplikacji i problemów prawnych”.

Obecnie nie jest rozważana zmiana uchwały nr III/29/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie bonifikaty (...). Zgodnie z zasadą równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji) wszystkie podmioty prawa (adresaci norm prawnych) charakteryzujące się daną cechą w równym stopniu mają być traktowane równo, a więc według jednakowej miary, bez różnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących. Podkreślenia wymaga, że rok 2025 jest siódmym rokiem obowiązywania uchwały, a w czasie jej obowiązywania zrealizowano dotychczas w Wydziale Nieruchomości Komunalnych ponad **2600** wniosków współwłaścicieli garaży wielostanowiskowych o opłatę jednorazową (bez bonifikaty). Ewentualna zmiana zasad udzielania bonifikat w trakcie obowiązku wnoszenia opłat mogłaby się spotkać z uzasadnionym sprzeciwem części beneficjentów przekształcenia. Na marginesie dodam, że równolegle obowiązująca uchwała nr XVIII/355/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie udzielania bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w postępowaniach prowadzonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. poz. 4449) również nie przewiduje bonifikat za lokale garażowe.

Uchwała nr III/29/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie bonifikaty (...) znajdzie zastosowanie do garaży wielostanowiskowych w przypadku ewentualnych przyszłych zmian prawnych statuujących przeznaczenie garaży w budynkach mieszkalnych jako lokali mieszkalnych.

Odnosnie pytania o uproszczony sposób zgłaszania wniosków o bonifikatę uprzejmie wyjaśniam, że w świetle obowiązujących przepisów nie ma konieczności odrębnego składania wniosków o bonifikatę, gdyż zgodnie z uchwałą nr III/29/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie bonifikaty (...) w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej (...) „udziela się bonifikaty”. Należy jedynie zgłosić zamiar jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu (...) wymaga, by było to zgłoszenie **pisemne**. Pisma można składać do Urzędu Miejskiego Wrocławia osobiście, listownie, za pośrednictwem platformy ePUAP , a od 1 stycznia 2025 r. również na adres do doręczeń elektronicznych AE: PL-95179-82549-VVTFT-27.

Z wyrazami szacunku
Renata Granowska
Wiceprezydent Wrocławia