

Projekt

z dnia 4 grudnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2018 r.

**w sprawie bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów
zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) w związku z art. 9 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała określa wysokość stawek procentowych i warunki udzielania bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w sprawach prowadzonych 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.

§ 2. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa do gruntu udziela się osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty w wysokości:

- 1) 60% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w terminie 12 miesięcy od dnia wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu;
- 2) 50% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu;
- 3) 40% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu;
- 4) 30% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu;
- 5) 20% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu;
- 6) 10% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu.

§ 3. Warunkiem udzielenia bonifikaty, o której mowa w § 2, jest brak zaległości finansowych wobec Gminy Wrocław z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości, której dotyczy przekształcenie.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Wrocławia

Uzasadnienie

W dniu 5 października 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716). Zgodnie z art.1 ust. 1 ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Ustawa nie wprowadza jakiegokolwiek kryterium podmiotowego – przekształceniu podlegać będą zarówno nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, jak i prawnym. Jedynym kryterium ustawowym jest zabudowa na cele mieszkaniowe.

Wejście w życie ustawy oznacza, że z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpi *ex lege* przekształcenie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego zabudowanych na cele mieszkaniowe nieruchomości gruntowych będących dotychczas własnością Gminy Wrocław, jak również nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Wrocławia. Łączna liczba użytkowników wieczystych na gruntach stanowiących własność Gminy Wrocław wynosi w przybliżeniu 70 000, na gruntach będących własnością Skarbu Państwa ok. 35 000, tj. łącznie ok. 105 000 podmiotów. Zaświadczenia zostaną skierowane do użytkowników wieczystych tych nieruchomości, które będą spełniać kryteria przedmiotowe przekształcenia.

Przekształcenie jest, co do zasady, odpłatne. Kwestie odpłatności reguluje art. 7 ustawy. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Opłata wnoszona jest przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia. Zgodnie z art. 7 ust. 7 właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty. Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu.

Ustawodawca przewidział, że w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa osobom fizycznym, będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości:

- 1) 60% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 2) 50% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 3) 40% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 4) 30% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 5) 20% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 6) 10% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących przed przekształceniem własność jednostek samorządu terytorialnego, w celu zachowania zasady samodzielności finansowej i majątkowej samorządów, ustawodawca wprowadził delegację dla organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego do możliwości udzielania takich bonifikat (art. 9 ust. 4 ustawy), wskazując jednocześnie, że w stosownej uchwale powinny się znaleźć w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych tych bonifikat (art. 9 ust.5 ustawy).

Niewątpliwie, połączenie możliwości jednorazowego wniesienia opłat przekształceniowych z przyznaniem bonifikaty będzie rozwiązaniem korzystnym dla wielu beneficjentów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, i przyczyni się do usprawnienia procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Uznano, że zasadnym jest udzielenie bonifikat użytkownikom wieczystym gruntów będących dotychczas własnością Gminy Wrocław analogicznie do zasad przyjętych przez ustawodawcę w stosunku do użytkowników wieczystych gruntów stanowiących dotychczas własność Skarbu Państwa. Przemawia za tym wyrażona w art. 32 Konstytucji zasada równości wobec prawa. Różnicowanie sytuacji prawnej jest sprzeczne z Konstytucją, jeżeli traktuje się w sposób różny podmioty lub sytuacje podobne, a takie różnice traktowania

nie znajdują należytego uzasadnienia konstytucyjnego (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 października 2017 r., sygn. akt I OSK 3263/15). Z zasady równości wobec prawa wynika nakaz jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie określonej klasy (kategorii). Wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się w równym stopniu daną cechą istotną (relevantną) powinny być traktowane równo. Użytkownicy wieczystości gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, niezależnie od tego, czy są to grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego, czy własność Skarbu Państwa – są podmiotami tego samego prawa, regulowanego przepisami kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.), co przemawia wobec powszechnego „uwłaszczenia” wszystkich użytkowników wieczystych na gruntach mieszkaniowych za zasadnością udzielenia bonifikat w tej samej wysokości.

W związku z powyższym, w § 1 uchwały wskazano stawki procentowe bonifikat na poziomie analogicznym jak w art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. 60%, 50%, 40%, 30%, 20% i 10%). Jednocześnie, w celu zapewnienia wszystkim beneficjentom ustawy równej szansy skorzystania z bonifikaty zaproponowano, by terminy w jakich beneficjenci ustawy mogliby skorzystać z bonifikat uzależnić nie od daty przekształcenia (co do zasady 01.01.2019 r.) ale od daty wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie. Rozwiązanie to ma zapobiec sytuacji, w której dotychczasowy użytkownik wieczysty mógłby być pozbawiony możliwości uzyskania wysokiej bonifikaty w sytuacji, gdyby otrzymał zaświadczenie po terminie ustawowym, a także sytuacje z uwagi na dużą liczbę zaświadczeń na pewno we Wrocławiu będą miały miejsce.

Podmiotami uprawnionymi do bonifikaty, zgodnie § 1 uchwały, są osoby fizyczne, będące właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych oraz spółdzielnie mieszkaniowe.

Warunki udzielenia bonifikaty doprecyzowuje § 2 uchwały, uzależniając udzielenie bonifikaty od braku zaległości finansowych wobec Gminy Wrocław tytułem opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczy przekształcenie.

Uznaje się, że wysokie bonifikaty przy wniesieniu opłaty jednorazowej przy jednoczesnym braku bonifikaty od opłat na dany rok (jednorocznych) zachęcą beneficjentów ustawy do wnoszenia opłat jednorazowych a tym samym do definitywnego rozliczenia się z byłym właścicielem (Gminą Wrocław) ze wszelkich zobowiązań finansowych z tytułu przekształcenia.

Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do przewidzenia. Zasadnym jest założenie, że duża część właścicieli uiszczy opłatę jednorazową, by skorzystać z bonifikaty, co przełoży się w pierwszych kilku latach na wzrost dochodu Gminy Wrocław. Docelowo, po zakończeniu procesu przekształcenia i po spłacie przez beneficjentów ustawy opłat dochody z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mieszkaniowych będą mniejsze o ok. 6 – 7 mln. zł rocznie.

Uchwała nie zawiera danych podlegających ochronie.