

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2019 r.

w sprawie warunków udzielania i wysokości stawek procentowych 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, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1696, 1815) oraz art. 9 ust. 1 pkt 2, 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 2019 r. poz. 916) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Określa się wysokość stawek procentowych i warunki udzielania bonifikat od opłat należnych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących do dnia 31 grudnia 2018 r. własność Gminy Olecko w prawo własności tych gruntów, dokonanego w trybie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

2. Bonifikata może być udzielana osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz lokali mieszkalnych pod warunkiem, że wnioskodawca nie posiada w momencie składania wniosku zadłużenia z tytułu podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego wobec Gminy Olecko, w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem przekształcenia.

§ 2. 1. Bonifikata od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu wynosi:

- 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.

2. Warunkiem udzielenia bonifikaty od opłaty jednorazowej jest trwanie użytkowania wieczystego nieruchomości do dnia przekształcenia w prawo własności przez co najmniej 40 lat.

§ 3. 1. Bonifikata od opłat rocznych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tych gruntów wynosi 50%.

2. Bonifikata od opłaty rocznej może być udzielana osobom fizycznym będącym właścicielami lub współwłaścicielami gruntów, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego uzyskany w roku poprzedzającym rok, za który ma być wniesiona, nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Dochód miesięczny i gospodarstwo domowe należy rozumieć zgodnie z art. 74 ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2024 z późn. zm.).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Grzegorz Kłoczko

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy między innymi stanowienie w sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy. Projekt niniejszej uchwały określa warunki udzielenia bonifikaty i wysokość stawek procentowych od opłaty za przekształcenie, które mogą być określone przez radę gminy zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r. poz. 916).

W myśl jej przepisów ustawodawca z dniem 1 stycznia 2019 r. przekształcił prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W art. 1 ust. 2 ww. ustawy wyjaśniono, że przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności właściciel wnosi opłatę równą wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, tj. 1 stycznia 2019 r. Opłata ma być wnoszona przez 20 lat w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Termin wniesienia opłaty za rok 2019 wskazany w ustawie to 29 lutego 2020 r. Ustawa przewiduje możliwość wniesienia jednorazowej opłaty za przekształcenie gruntu, stanowiącej 20-krotność opłaty rocznej. Użytkownikom wieczystym gruntów Skarbu Państwa przysługuje bonifikata wg stawek określonych w ustawie.

Ustawodawca w art. 9 ust. 1 pkt 2 ustawy przyznaje jednostce samorządu terytorialnego możliwość udzielenia osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty za dany rok.

Również za zgodą rady właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego – art. 9 ust. 4 ustawy.

W projekcie uchwały określono warunki udzielania bonifikat osobom fizycznym. Nie wymienia się spółdzielni mieszkaniowych, bowiem żadna spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym z zasobu Gminy Olecko.

W grudniu 2018 roku w zasobie Gminy Olecko w użytkowaniu wieczystym znajdowały się nieruchomości zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, grunty pod zabudowę garażową, pod zabudowę na cele usługowe lub mieszkalno-usługowe oraz grunty stanowiące wspólne drogi wewnętrzne we współużytkowaniu wieczystym.

Ograniczenie bonifikaty ze względu na okres trwania dotychczas użytkowania wieczystego jest uzasadnione. Należy mieć bowiem na uwadze, że nieruchomości oddawane były w użytkowanie wieczyste na 99 lat. W wyniku przekształcenia Gmina pozbawiona zostaje dochodu z opłat rocznych przez pozostałe lata. Z analizy nieruchomości objętych przekształceniem wynika, że w dużym stopniu są to nieruchomości, których użytkowanie wieczyste do dnia przekształcenia trwało stosunkowo krótko, bo niespełna 40 lat. Przekształcenie więc prawa użytkowania wieczystego w prawo własności już z mocy prawa skróciło okres trwania użytkowania wieczystego i brak obowiązku ponoszenia opłat z tego tytułu do lat 99. Obowiązek ponoszenia rocznej opłaty przekształceniowej to tylko 20 lat, a przy opłacie jednorazowej 20-krotność tej opłaty.

Celowe też jest ograniczenie zastosowania bonifikaty do użytkowników wieczystych, którzy nie posiadają zaległości wobec Gminy w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego za lata poprzednie oraz podatku od nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości przekształconej z mocy prawa w prawo własności.

Ustawodawca wyposażył organy stanowiące gminy w kompetencje do samodzielnego określania wielkości udzielanych bonifikat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu. Jest to uprawnienie właściwej rady, a nie jej obowiązek.

Natomiast, jeśli rada uzna, że na obszarze swojej właściwości nie będzie stosowała bonifikat, to takiej uchwały może nie podejmować.

W sytuacji wyrażenia przez Radę Miejską w Olecku zgody na udzielanie bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności proponuje się przyjąć takie same zasady, jak określił ustawodawca do gruntów Skarbu Państwa.