

Projekt

z dnia 13 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARGARD**

z dnia 22 marca 2019 r.

**w sprawie ustalenia wysokości i warunków udzielania bonifikat od wniesienia opłaty
jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
nieruchomości gruntowych, zabudowanych na cele mieszkaniowe, stanowiących własność
Gminy Stargard**

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 z późn. zm.) i 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 z późn. zm.), **Rada Gminy Stargard uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od opłaty jednorazowej, należnej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Gminy Stargard w prawo własności tych gruntów osobom fizycznym będącym właścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub współwłaścicielami udziałów w gruntach związanych z lokalami mieszkalnymi.

§ 2. Stawki bonifikaty:

- 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.

§ 3. Bonifikaty udziela się na pisemny wniosek osób, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, które zgłoszą zamiar jednorazowego wniesienia opłaty z tytułu przekształcenia prawa i nie posiadają zaległości z tytułu rocznych opłat za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności oraz opłat rocznych za użytkowanie wieczyste obowiązujących do dnia przekształcenia.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard.

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

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 z późn. zm.). 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. nastąpiło *ex lege* przekształcenie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego zabudowanych na cele mieszkaniowe nieruchomości gruntowych będących dotychczas własnością Gminy Stargard. Zaświadczenia zostaną skierowane do użytkowników wieczystych tych nieruchomości, które będą spełniać kryteria przedmiotowe przekształcenia, tj. do 36 podmiotów.

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 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 jednostki 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 Stargard 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. 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 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. 2204 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%).

Podmiotami uprawnionymi do bonifikaty, zgodnie § 1 uchwały, są osoby fizyczne, będące właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych. Warunki udzielenia bonifikaty doprecyzowuje § 2 uchwały, uzależniając udzielenie bonifikaty od braku zaległości finansowych wobec Gminy Stargard 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 Stargard) 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 Stargard. Docelowo, po spłacie przez beneficjentów ustawy opłat, dochody z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mieszkaniowych będą mniejsze o ok. 12 tys. zł rocznie.

Uchwała nie zawiera danych podlegających ochronie.