

Uchwała nr/...../19
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 2019 r.

w sprawie zasad udzielania bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1716, z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

§1. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów, w odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących przed przekształceniem własność Gminy Siechnice, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym udziela się bonifikaty od tej opłaty, w następującej 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.

§2. Określa się następujące warunki udzielenia bonifikaty, o której mowa w §1, które muszą zostać spełnione łącznie przez wnoszącego opłatę jednorazową:

- 1) brak zaległości wobec Gminy Siechnice z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste obowiązujących do dnia przekształcenia oraz opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów (w przypadku złożenia wniosku o udzielenie bonifikaty po upływie jednego roku od przekształcenia);
- 2) brak zaległości wobec Gminy Siechnice z tytułu podatku od nieruchomości.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady
Roman Kasproicz

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie zasad udzielania bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1716, z późn. zm.), zwana dalej ustawą. 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 podziału 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. na jej podstawie nastąpiło przekształcenie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego zabudowanych na cele mieszkaniowe nieruchomości gruntowych będących dotychczas własnością Gminy Siechnice, jak również nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa położonych na terenie Gminy Siechnice.

Przekształcenie jest odpłatne, a zasady odpłatności uregulowane zostały w art. 7 wyżej wymienionej ustawy. Zgodnie z tymi przepisami 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, w terminie do dnia 31 marca każdego roku lub organ może na wniosek zobowiązanego rozłożyć ją na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

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 (opłata jednorazowa).

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 Siechnice 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 (relewantną) 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% - w zależności od terminu wniesienia jednorazowej opłaty od dnia przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności).

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 Siechnice tytułem opłat rocznych z tytułu

użytkowania wieczystego nieruchomości i podatku od 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 Siechnice) ze wszelkich zobowiązań finansowych z tytułu przekształcenia.

Łączna liczba użytkowników wieczystych na gruntach stanowiących własność Gminy Siechnice wynosi 18.

Jednakże skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do przewidzenia ponieważ w chwili obecnej brak jest informacji co do ilości osób, które zdecydują się na uiszczenie opłaty jednorazowej oraz kiedy poszczególne osoby będą skłonne wnieść taką opłatę.

Przy założeniu, że żadna z osób nie zdecyduje się na wniesienie jednorazowej opłaty, biorąc pod uwagę obowiązujące na dzień dzisiejszy stawki opłat, można szacować, że wpływy budżetu Gminy Siechnice z tytułu opłat przekształceniowych wynosiły by corocznie nieco ponad 10 000 zł, a przez okres 20 lat wyniosły by łącznie ponad 200 000 zł. Zgodnie z art. 10 ustawy opłata przekształceniową może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art.5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wysokość łącznych wpływów na przestrzeni 20 lat z tego tytułu może zatem ulec zmianie.

Zakładając jednak, że duża część właścicieli uiszczy opłatę jednorazową, by skorzystać z bonifikaty, należy mieć na uwadze jednorazowy wzrost dochodów Gminy Siechnice w pierwszych kilku latach o część wyżej wymienionej kwoty (pomniejszonej o bonifikaty).

Jednorazowe wpływy do budżetu przy zastosowaniu bonifikat przedstawiały by się wówczas następująco (obliczenia wykonana biorąc pod uwagę obowiązujące stawki opłat, które mogłyby ulec waloryzacji na przestrzeni 20 lat):

- 1) Jeżeli w pierwszym roku od przekształcenia (czyli obecnym 2019 r.) wszystkie osoby zdecydują się na wniesienie jednorazowej opłaty wówczas budżet Gminy Siechnice zwiększy się jednorazowo o łączną kwotę około 87 000 zł;
- 2) Jeżeli w drugim roku od przekształcenia (czyli w 2020 r.) wszystkie osoby zdecydują się na wniesienie jednorazowej opłaty wówczas budżet Gminy Siechnice zwiększy się jednorazowo o łączną kwotę około 103 000 zł;
- 3) Jeżeli w trzecim roku od przekształcenia (czyli w 2021 r.) wszystkie osoby zdecydują się na wniesienie jednorazowej opłaty wówczas budżet Gminy Siechnice zwiększy się jednorazowo o łączną kwotę około 117 000 zł;
- 4) Jeżeli w czwartym roku od przekształcenia (czyli w 2022 r.) wszystkie osoby zdecydują się na wniesienie jednorazowej opłaty wówczas budżet Gminy Siechnice zwiększy się jednorazowo o łączną kwotę około 130 000 zł;
- 5) Jeżeli w piątym roku od przekształcenia (czyli w 2023 r.) wszystkie osoby zdecydują się na wniesienie jednorazowej opłaty wówczas budżet Gminy Siechnice zwiększy się jednorazowo o łączną kwotę około 140 000 zł;
- 6) Jeżeli w szóstym roku od przekształcenia (czyli w 2024 r.) wszystkie osoby zdecydują się na wniesienie jednorazowej opłaty wówczas budżet Gminy Siechnice zwiększy się jednorazowo o łączną kwotę około 147 000 zł;

Wyliczenia przedstawione w punktach od 2 do 6 uwzględniają wpłaty opłat przekształceniowych w latach poprzedzających jednorazową spłatę tzn. są to kwoty pozostałe do

spłaty pomniejszone o opłaty roczne uiszczone przed zakładaną spłatą jednorazową i pomniejszone o bonifikatę.

Powyższe wyliczenia oparto jednak na założeniu wniesienia opłat jednorazowych przez wszystkie osoby w danym roku, natomiast powyższe kwoty mogą ulec zmianie w sytuacji gdy poszczególne osoby zdecydują się wnieść opłaty jednorazowe w różnym czasie od daty przekształcenia.

Zauważyć należy, że po zakończeniu procesu przekształcenia (tj. po upływie 20 lat od przekształcenia) i spłacie przez beneficjentów ustawy wszystkich opłat z przekształceniowych coroczne dochody Gminy Siechnice będą mniejsze o kwotę rocznych wpływów z tytułu opłaty przekształceniowej, czyli o około 10 000 zł.

Uchwała nie zawiera danych podlegających ochronie.



Burmistrz Siechnic
Milan Ušák