

Projekt

z dnia 13 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 2019 r.

w sprawie wysokości oraz warunków udzielania bonifikaty od opłaty jednorazowej 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, 1432 i 2500) oraz art. 9 ust. 4 i ust. 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. 2018 r. poz. 1716 i 2540) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów stanowiących własność Gminy Czerwonak, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych w wysokości i na warunkach określonych w § 2 i § 3 niniejszej uchwały.

§ 2. Warunkiem udzielenia bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu jest:

- 1) złożenie przez osoby wymienione w § 1 pisemnego wniosku o udzielenie bonifikaty wraz z oświadczeniem o zamiarze wniesienia opłaty jednorazowej,
- 2) brak zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wobec Gminy Czerwonak związanych z nieruchomością będącą przedmiotem przekształcenia, na dzień złożenia wniosku o bonifikatę.

§ 3. W przypadku zrealizowania przesłanek, o których mowa w § 2 ustala się bonifikatę od opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu 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.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Uzasadnienie
do projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak
w sprawie wysokości oraz warunków udzielania bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu
przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe
w prawo własności tych gruntów

Obowiązująca od dnia 5 października 2018 r. ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów umożliwia radzie gminy podjęcie uchwały w sprawie udzielenia bonifikaty od opłat z tytułu przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz warunków, na jakich bonifikata może zostać udzielona.

Z mocy powołanej ustawy z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Oznacza to, że z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu jest zobowiązany ponosić na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę z tytułu przekształcenia. Ustawodawca przewidział, że opłatę należy wносить przez okres 20 lat w wysokości równej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 r. Równocześnie w ustawie przewidziano, 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 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 Czerwonak na poziomie przyjętym 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. 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 o gospodarce nieruchomościami.

Należy zaznaczyć, że na terenie Gminy Czerwonak przekształceniu z mocy prawa uległo 6 nieruchomości, których użytkownikami wieczystymi były wyłącznie osoby fizyczne (9 osób). Przeanalizowano potencjalne skutki finansowe dla Budżetu Gminy Czerwonak. Przyjmując założenie, że wszyscy uprawnieni skorzystają z prawa do bonifikaty i wniosą opłaty jednorazowe w 2019 roku, inflacja w okresie 20 lat wyniesie 2 % w skali roku, a opłaty za przekształcenie byłyby waloryzowane co 3 lata Gmina utraci dochody na poziomie 59 000 zł w skali 20 lat.

Wobec powyższego zasadnym jest podjęcie przedmiotowej Uchwały.