

PROJEKT

UCHWAŁA NR 2019

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 2019

w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój w prawo własności tych gruntów i wysokości stawek procentowych tych bonifikat

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 9 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 1716 z późn. zm.),

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój
u c h w a ł a

§ 1. Udzielić bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Miasta Jastrzębie-Zdrój, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym.

§ 2. Bonifikata przysługuje podmiotom określonym w § 1 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.

§ 3. Bonifikaty określone w § 2 będą udzielane od dnia wejścia w życie uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PREZYDENT MIASTA

/-/ Anna Hetman

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o *przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* (Dz.U. z 2018 roku, poz. 1716 z późn. zm.) z dniem 1 stycznia 2019 roku doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych będących dotychczas własnością Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Jastrzębie-Zdrój, zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych nieruchomości. Ustawa ta nakłada na nowych właścicieli, będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi, obowiązek ponoszenia opłat z tytułu przekształcenia przez okres 20 lat w kwocie co do zasady równej wysokości dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 7 ust. 1, 2, 6 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa (...)).

Jednocześnie ustawa ta dopuszcza możliwość jednorazowego wniesienia wszystkich zsumowanych opłat za przekształcenie w każdym czasie trwania obowiązku płatności (art. 7 ust. 7). Sumowane będą opłaty przekształceniowe w wysokości obowiązującej w roku wystąpienia przez właściciela z zamiarem jednorazowego wniesienia należności za przekształcenie.

Ustawodawca, aby zachęcić nowych właścicieli do uregulowania swych należności w tej formie, wprowadził bonifikaty od opłaty jednorazowej. Bonifikaty te, dotyczące wyłącznie gruntów Skarbu Państwa, wynoszą (art. 9 ust. 3):

- 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;

i dotyczą budynków jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych, będących własnością osób fizycznych bądź spółdzielni mieszkaniowych.

W przypadku gruntów będących dotychczas własnością jednostek samorządu terytorialnego, ustawodawca nie mógł narzucić obligatoryjnych stawek bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia bez jednoczesnej rekompensaty dotychczasowym właścicielom utraconych korzyści, niemniej wprowadził delegację dla organów stanowiących j.s.t. do udzielania takich bonifikat (art. 9 ust. 4), precyzując jednocześnie, że w stosownej uchwale powinny się znaleźć w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych tych bonifikat (art. 9 ust. 5).

Na obszarze Miasta Jastrzębie-Zdrój budownictwem mieszkaniowym objęte są zarówno grunty będące własnością Miasta, jak również będące własnością Skarbu Państwa. Łączna liczba dotychczasowych użytkowników wieczystych, objętych niniejszą ustawą, wynosi w przybliżeniu 6 000 na gruntach będących własnością Gminy oraz ok. 6 000 na gruntach będących własnością Skarbu Państwa. Co więcej, nieruchomości te są położone na terenie całego Miasta, mają często podobny status (budownictwo spółdzielcze, budownictwo jednorodzinne, inwestycje deweloperskie), a nierzadko grunty gminne i państwowe znajdują się wręcz w swym sąsiedztwie.

Stąd też sytuacja, w której osoby nabywające grunty od Skarbu Państwa mogą z mocy ustawy wnieść opłatę za przekształcenie obniżoną nawet o 60% w stosunku do kwoty nominalnej, natomiast osoby nabywające grunty od Gminy nie mają prawa do bonifikat, narusza zasady sprawiedliwości społecznej i jest dyskryminująca dla dużej części mieszkańców. Bez wątpienia użytkownicy wieczystych gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe charakteryzują się posiadaniem tego samego prawa uregulowanego w Kodeksie cywilnym i ustawie o gospodarce nieruchomościami. Treść tego prawa nie jest uzależniona od tego, czy właścicielem tych gruntów jest Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego. Dlatego też zasadnym jest udzielenie w drodze uchwały Rady Miasta bonifikat dla dotychczasowych użytkowników wieczystych gruntów gminnych na takich samych warunkach, jakie zostały ustawowo przyznane dotychczasowym użytkownikom wieczystym gruntów Skarbu

Państwa.

W § 2 uchwały zapisane zostały stawki procentowe przyznawanych bonifikat równe stawkom zapisanym w art. 9 ust. 3 ustawy. Z przepisu ustawy wynika kryterium przyznawania poszczególnych stawek bonifikat, którym jest data wniesienia opłaty jednorazowej. Zawierać się ona powinna w danym roku kalendarzowym.

W § 1 uchwały wskazano, komu przysługuje powyższa bonifikata. Podmiotami uprawnionymi są osoby fizyczne oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Wybór ten jest zgodny z art. 9 ust. 3 ustawy. Podkreślić należy, iż bonifikaty przysługują wyłącznie w takim zakresie, w jakim przekształcony grunt bądź udział w nim wiąże się z budynkami lub lokalami mieszkalnymi. Przepis ten nie odnosi się więc do garaży wielostanowiskowych czy też lokali usługowych.

Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do ustalenia i zależne od liczby właścicieli, którzy zdecydują się na uregulowanie opłaty za przekształcenie w formie jednorazowej. Zasadnym jest założenie, że duża część właścicieli zechce uiścić opłatę w ciągu pierwszych dwóch lat po przekształceniu, czyli wtedy, kiedy stawki bonifikat będą najwyższe, co w początkowych latach spowoduje wzrost dochodu Gminy, natomiast w latach następnych będzie skutkować spadkiem dochodów z tego tytułu.

Mając na uwadze powyższe Prezydent Miasta przedkłada Radzie Miasta niniejszą uchwałę, celem wyrażenia zgody.

NACZELNIK WYDZIAŁU

/-/ Daniel Zarzycki