*Projekt*

z dnia 14 marca 2019 r.
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**
**RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 14 marca 2019 r.

**w sprawie bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów**

Na podstawie art. 9 ust. 4, ust. 4a 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. z 2018 r., poz. 1716 i poz. 2540 oraz z 2019 r., poz. 270), Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Wyraża zgodę na udzielenie bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin, w prawo własności tych gruntów :

1) osobom fizycznym będącym właścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub współwłaścicielami gruntów w udziałach związanych z lokalami mieszkalnymi oraz ze stanowiskami postojowymi lub z garażami;
2) spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami lub współwłaścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi - w części przeznaczonej na cele mieszkaniowe oraz na cele stanowisk postojowych lub garaży.

2. Bonifikata, o której mowa w ust.1, udzielana jest w wysokości określonej w § 2 i na warunkach określonych w § 3-7.

**§ 2.** Wysokość bonifikaty wynosi 60 % opłaty jednorazowej za przekształcanie.

**§ 3.** Bonifikaty udziela się na pisemny wniosek osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w § 1 ust.1 i które:

1) w terminie do dnia 31 grudnia 2019 r. zgłoszą zamiar jednorazowego wniesienia opłaty z tytułu przekształcenia z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ;
2) w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia, jeżeli przekształcenie nastąpiło po dniu 1 stycznia 2019 r., zgłoszą zamiar jednorazowego wniesienia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

**§ 4.** Warunkiem skorzystania z bonifikaty jest wniesienie opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia przez właściwy organ informacji o wysokości tej opłaty.

**§ 5.** Bonifikata przysługuje osobom fizycznym jeżeli w dniu, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, spełnione są łącznie następujące warunki:

1) wnioskodawca nie posiada zadłużenia wobec Gminy Miasto Koszalin z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste gruntów;

2) nieruchomość jest wykorzystywana wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wnioskodawcy i nie jest miejscem prowadzenia działalności gospodarczej.

**§ 6.** 1. Bonifikata dla osób fizycznych, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3, może być zastosowana wyłącznie w odniesieniu do jednej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym albo do jednego udziału związanego z lokalem mieszkalnym, miejscem postojowym bądź garażem.

2. W przypadku przekształcenia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, dla osoby fizycznej, której przysługuje więcej niż jeden udział w tej nieruchomości, może być zastosowana więcej niż jedna bonifikata, obejmująca maksymalnie jeden udział związany z lokalem mieszkalnym oraz jeden udział związany z miejscem postojowym albo garażem.

3. Bonifikata nie może być zastosowana w przypadku, gdy osoba fizyczna, której przysługuje udział związany z miejscem postojowym lub garażem, nie legitymuje się jednocześnie udziałem związanym z lokalem mieszkalnym w obrębie tej samej nieruchomości.

**§ 7.** Bonifikata, przysługuje spółdzielniom mieszkaniowym jeżeli w dniu, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, nie posiadają zadłużenia wobec Gminy Miasto Koszalin z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste gruntów.

**§ 8.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński

Kierownik Referatu
Sprzedaży Lokali i Opłat
14.03.2019 r.
mgr Wiesława Łuksza

DYREKTOR WYDZIAŁU
14/03/19
inż. Teresa Łabisch

Zastępca Prezydenta
14.03.2019
Wojciech Kosarzycki

INSPEKTOR
14.03.19
mgr Iwona Michalak

RADCA PRAWNY
14.03.2019 r.
Wojciech Muchowski

## 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. 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. Przekształceniem objęte zostały zarówno nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, jak i prawnym. Jedynym kryterium ustawowym przekształcenia jest zabudowa gruntów na cele mieszkaniowe. Wejście w życie ustawy oznacza, że z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, będących dotychczas własnością jednostek samorządu terytorialnego, jak również Skarbu Państwa. Potwierdzenie przekształcenia następuje w formie zaświadczenia, które zostaną skierowane do właścicieli - dotychczasowych użytkowników wieczystych tych nieruchomości, które spełniają kryteria przedmiotowe przekształcenia.

Przekształcenie jest odpłatne. Właściciel wnosi opłatę w wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Opłata winna być wnoszona przez 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

Ustawa przewiduje możliwość wniesienia, na wniosek właściciela, opłaty jednorazowej za okres trwania obowiązku wnoszenia opłaty.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu, ustawowo określone zostały stawki procentowe bonifikaty.

W odniesieniu do gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 9 ust. 4, właściwy organ (rada gminy) w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty. Na podstawie ust. 5 tego artykułu w uchwale rady określa się w szczególności warunki udzielenia bonifikat i wysokość stawek procentowych.

W niniejszym projekcie uchwały przyjęto, iż zasadnym jest udzielenie bonifikat właścicielom gruntów będących dotychczas własnością Gminy Miasto Koszalin analogicznie do bonifikaty, jaką ustawodawca wprowadził dla użytkowników wieczystych na gruntach Skarbu Państwa w pierwszym roku wpłaty opłaty jednorazowej. Różnicowanie sytuacji prawnej podmiotów w podobnej sytuacji jest sprzeczne z zasadą sprawiedliwości społecznej. Właściciele (dotychczasowi użytkownicy wieczyści) gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, niezależnie od tego, czy są to grunty dotychczas stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego, czy własność Skarbu Państwa są podmiotami tego samego prawa, uregulowanego przepisami kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, co przemawia wobec powszechnego „uwłaszczenia" wszystkich użytkowników wieczystych na gruntach mieszkaniowych za zasadnością udzielenia bonifikat w tej samej wysokości.

Ustawodawca przewidział możliwość podwyższenia wysokości bonifikat w odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa w przypadku wyższych bonifikat ustalonych przez Gminę, ale jest to bezzasadne ekonomicznie.

Udzielenie przez właściwy organ jednostki samorządu terytorialnego bonifikaty od określonej opłaty bądź ceny nieruchomości musi znajdować oparcie w przepisach prawa, ale też należycie zabezpieczać interes majątkowy jednostki samorządu terytorialnego.

Wysokość bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie udzielanej osobom

fizycznym oaz spółdzielniom mieszkaniowym ustalona w uchwale jest optymalna, a nadto stanowi swego rodzaju kompromis pomiędzy oczekiwaniem beneficjentów a interesem Miasta.

Podmiotami uprawnionymi do bonifikaty, zgodnie § 1 ust. 1 uchwały, są osoby fizyczne, będące właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Warunki udzielenia bonifikaty doprecyzowuje § 5 uchwały, uzależniając udzielenie bonifikaty między innymi od braku zaległości finansowych z tytułu opłat rocznych za użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin.

Uznaje się, że udzielona bonifikata - 60% przy wniesieniu opłaty jednorazowej przy jednoczesnym braku bonifikaty od opłat rocznych za przekształcenie zachęci beneficjentów ustawy do wnoszenia opłat jednorazowych. Zakłada się, że znaczna część właścicieli wniesie opłatę jednorazową, by skorzystać z bonifikaty.

W Koszalinie ok. 11 tys. właścicieli (dotychczasowych użytkowników wieczystych) gruntów wykorzystywanych na cele mieszkaniowe skorzysta z przekształcenia z mocy prawa, większość z tych osób skorzysta z bonifikaty. Osoby te winny wnieść opłaty przekształceniowe w łącznej kwocie ok. 1.8 mln zł rocznie.

Jednorazowo wniesione opłaty za przekształcenie gruntów wykorzystywanych na cele mieszkaniowe ( za 20 lat z góry) bez zastosowania bonifikaty winny wynieść ok. 36 mln zł.

Zważyć należy iż w latach poprzedzających wejście w życie ustawy Miasto nie przeprowadziło aktualizacji opłat rocznych, stąd opłaty te na dzień wejścia w życie ustawy nie były wysokie i kształtowały się w przedziale od 6 zł (budynki komunalne i lokale o nieuregulowanym stanie prawnym ) do 300 zł (budynki spółdzielcze i deweloperskie) za udział w prawie użytkowania wieczystego związany z lokalem mieszkalnym oraz ok. 900 zł za grunty zabudowane domami jednorodzinnymi.

Osoba uzyskująca bonifikatę z tytułu opłaty jednorazowej zapłaci za grunt jedynie 40 % sumy należnych opłat, co oznacza, ze np. właściciele domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej zapłacą jednorazowo 6.400,00 zł zamiast 16.000, a właściciele mieszkań tylko 48 zł zamiast 120 zł.

W odniesieniu do gruntów zabudowanych garażami z mocy ustawy od 2019 r. zmniejszono stawki procentowe opłat rocznych z 3% lub 5 % na 1 %. Obniżona opłata roczna jest podstawą naliczenia opłaty za przekształcenie. W stosunku do tych gruntów na mocy niniejszej uchwały stosuje się również bonifikatę 60 %.

Taka różnica w opłatach to istotne zmniejszenie wpływów do budżetu Miasta.

Zakładając, że określona niżej grupa beneficjentów (właścicieli lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych) wniesie opłaty jednorazowe, w pierwszym roku tj. do 29 lutego 2020 r. wpływy do budżetu Miasta wyniosą odpowiednio:

- ok. 14,5 mln jeżeli zapłaty dokona 100 % właścicieli , powyższe skutkować będzie brakiem wpływów w następnych latach,
- ok. 10,8 mln jeżeli zapłaty dokona 75 % właścicieli, powyższe skutkować będzie zmniejszeniem wpływów w następnych latach,
- ok. 8,6 mln jeżeli zapłaty dokona 60 % właścicieli, powyższe skutkować będzie zmniejszeniem wpływów w następnych latach,
- ok. 7,2 mln jeżeli zapłaty dokona 50 % właścicieli, powyższe skutkować będzie zmniejszeniem wpływów w następnych latach.

Docelowo, po zakończeniu procesu przekształcenia i po spłacie przez beneficjentów ustawy dochody z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mieszkaniowych będą mniejsze o ok. 1,5 mln – 1,8 mln zł rocznie.
Mając powyższe na uwadze należy uznać się, że bonifikata przy wniesieniu opłaty jednorazowej doprowadzi w konsekwencji do definitywnego rozliczenia się z byłym właścicielem (Gminą Miasto Koszalin) ze wszelkich zobowiązań finansowych z tytułu przekształcenia.
Wprowadzenie bonifikaty w proponowanej w uchwale wysokości zapewni największe wpływy do budżetu Miasta w pierwszym roku, co będzie skutkowało znacznym wzrostem dochodów w roku 2019, natomiast istotny będzie spadek dochodów z opłat za przekształcenie gruntów wykorzystywanych na cele mieszkaniowe lub ich brak w latach następnych.
Każde zmniejszenie wpływów do budżetu powoduje konieczność poszukiwania innych źródeł dochodów.

Dodatkowo należy zważyć, iż z uwagi na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r. sygn. akt K 29/13, którego skutkiem był brak uprawnień do uzyskania przez osoby prawne i fizyczne prawa własności tzw. „nieruchomości komercyjnych" w trybie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, użytkownicy wieczyści składają wnioski o uzyskanie prawa własności nieruchomości w trybie cywilnym.
Z uwagi na fakt, iż sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkowników wieczystych wymaga zgody wojewody, w latach 2015-2018 złożono do Wojewody Zachodniopomorskiego 8 wniosków o sprzedaż nieruchomości. W żadnym przypadku Wojewoda Zachodniopomorski nie wyraził zgody na dokonanie tej czynności prawnej, z uwagi na brak uzasadnienia gospodarczego.
Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości dopuszcza możliwość oddawania w użytkowanie wieczyste przez KZN każdej nieruchomości wchodzącej w skład zasobu.
Art.53.1. ustawy stanowi, iż realizując swoje ustawowe zadania Prezes KZN ogłasza przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, z przeznaczeniem utworzenia na tej nieruchomości mieszkań na wynajem.
Zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste przez KZN przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, może nastąpić najwcześniej po 15 latach od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.
Podjęcie uchwały w proponowanym brzmieniu jest uzasadnione.

Uchwała nie zawiera danych podlegających ochronie.

DYREKTOR WYDZIAŁU
inż. Teresa Łabisch
14/09/19

Kierownik Referatu
Sprzedaży Lokali i Opłat
14.09.2019r.
mgr Wiesława Łuksza

INSPEKTOR
14.09.19
mgr Iwona Kwiatkowska

Zastępca Prezydenta
Wojciech Kasprzyk
14.09.2019

PREZYDENT MIASTA
Piotr Jedliński