

Projekt

z dnia 16 stycznia 2019 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA ZAKOPANE

z dnia 2019 r.

w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane w prawo własności tych gruntów i wysokości stawek procentowych tych bonifikat

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 roku, poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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), uchwala się, co następuje:

§ 1.

Udziela się bonifikaty od opłaty jednorazowej należnej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane w prawo własności tych gruntów dokonanego w trybie przepisów 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), zwanej dalej „ustawą”.

§ 2.

1. Wysokość bonifikaty od opłaty za przekształcenie gruntu wynosi:

- 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. Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy, zostało doręczone właścicielowi po dniu 31 grudnia 2019 r., może on wnieść opłatę jednorazową za przekształcenie w terminie do dnia 29 lutego 2020 r. z zachowaniem prawa do bonifikaty od tej opłaty w wysokości 60%.

§ 3.

Bonifikata przysługuje:

- a) osobom fizycznym będącym właścicielami lub współwłaścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi bądź udziałów w gruntach związanych z lokalami mieszkalnymi,

b) spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami lub współwłaścicielami gruntów zabudowanych budynkami – w części przeznaczonej na cele mieszkaniowe, zwanym dalej „właścicielami”.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane w prawo własności tych gruntów i wysokości stawek procentowych tych bonifikat

Przedmiotem uchwały są zasady udzielania bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane w prawo własności tych gruntów i wysokości stawek procentowych tych bonifikat

1) faktyczny stan

Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. z dniem 1 stycznia 2019r., prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych

gruntów. Przekształcenie dotyczy gruntów zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, a także budynkami wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne. Jeżeli wymagane jest zezwolenie na nabycie gruntu przez cudzoziemca, prawo użytkowania wieczystego gruntu podlega przekształceniu po uzyskaniu ostatecznego zezwolenia. Gmina Miasto Zakopane jest na dzień dzisiejszy właścicielem około 2,8497 ha gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, z czego 1,3201 ha zgodnie z warunkami ustawy uległy przekształceniu z mocy prawa.

Nowi właściciele gruntów będą na rzecz Gminy Miasto Zakopane wносить opłaty z tytułu przekształcenia przez 20 lat licząc od dnia przekształcenia. Opłaty będą równe wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2018. Opłaty podlegają waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków. Na wniosek nowego właściciela opłata może być wniesiona jednorazowo.

Kwota uzyskana z opłat rocznych za przysługujące prawo użytkowania wieczystego gruntu z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe w roku 2018 r. kształtowała się na poziomie 132 000,00 zł z czego 34 166,67 zł wynosiły opłaty za grunty, które uległy przekształceniu z mocy prawa.

W chwili obecnej obowiązuje uchwała Rady Miasta Zakopane z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXV/449/2012 w sprawie: udzielania bonifikat od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności nieruchomości i zastosowania stopy procentowej nieuiszczonej części opłaty podjęta na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości /Dz. U. z 2012 r. poz. 83/.

Na podstawie uchwały osoby fizyczne, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za rok poprzedzający czynność przekształcenia, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego mogą ubiegać się o bonifikatę w wysokości 90 % od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu. W przypadku niespełnienia powyższego warunku można było uzyskać bonifikatę w wysokości 50 %.

Z „dobrodziejstwa” uchwały skorzystało większość użytkowników wieczystych tj. około 900 osób

przekształcając udział w gruncie przynależny do lokalu mieszkalnego lub stanowiący nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinny.

Powyższe przepisy można jeszcze stosować do postępowań, które zostały wszczęte przed dniem 1 stycznia 2019 r. w chwili obecnej w urzędzie są prowadzone dwa takie postępowania dotyczące gruntu zabudowanego budynkiem wielorodzinnym oraz budynkiem jednorodzinny.

2) cel podjęcia uchwały

Niniejszą uchwałą przygotowano w związku z wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. z dniem 1 stycznia 2019r., prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

3) wykazanie różnic między dotychczasowym stanem a projektowanym stanem prawnym.

Na podstawie uchwały zostaną ustalone zasady oraz stawki udzielania bonifikaty od opłaty przekształceniowej. W przypadku braku podjęcia uchwały użytkownicy wieczyci ponosili by pełną odpłatność tj. 20-krotność opłaty rocznej.

4) Charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych

Na terenie gminy znajdują się budynki, które są posadowione na działkach stanowiących własność Skarbu Państwa i zgodnie z przepisami przedmiotowej ustawy osoby przekształcane mają z mocy prawa prawo do bonifikaty w wysokość 60 %.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż zastosowanie bonifikaty wysokości 60 % od opłaty przekształceniowej udzielonej w przypadku wniesienia jej w pierwszym roku tj. 2019 jest zbliżona do kwot uzyskiwanych według starych przepisów z udzieleniem bonifikaty w wysokości 90 % od opłaty za przekształcenie.

Dlatego też zasadnym jest udzielenie w drodze uchwały Rady Miasta Zakopane bonifikat dla dotychczasowych użytkowników wieczystych gruntów na takich samych warunkach /opłata za przekształcenie/, a ze względu na niemożność dostosowania zasad pod indywidualnych użytkowników przynajmniej podobnych w stosunku do już przekształconych użytkowników.

Powyższe oraz zasada sprawiedliwości społecznej jak również konstytucyjną zasadę równości w prawie, będącej częścią zawartą w art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zasady równości wobec prawa. Zasada równości w prawie jak wskazano np. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego OZ w Krakowie z dnia 18 maja 200 roku, sygn.. akt I SA/Kr 392/00, polega na tym, iż wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się daną cechą istotną mają być traktowane równo, tj. bez różnicowania zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących, co oznacza także sprawiedliwie. Bez wątplenia byli jak i obecni użytkownicy wieczyci gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe charakteryzowali się posiadaniem tego samego prawa uregulowanego w zapisach kodeksu cywilnego jak i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5)Skutki finansowe uchwały

Z dokonanej analizy wynika, iż zastosowanie bonifikaty wysokości 60 % od opłaty przekształceniowej udzielonej w przypadku wniesienia jej w pierwszym roku tj. 2019 jest zbliżona do kwot uzyskiwanych według starych przepisów z udzieleniem bonifikaty w wysokości 90 % od opłaty za przekształcenie.

W przypadku wnoszenia opłaty przez użytkowników wieczystych gruntu zabudowanego budynkami jednorodzinnymi są to opłaty wyższe o około 2 000,00 zł. Jednak w tym przypadku należy zaznaczyć, że użytkownicy wieczystości nie korzystali ze starych przepisów ze względu na stan prawny nieruchomości: nieuregulowane sprawy własnościowe /nieprzeprowadzone postępowania spadkowe/ oraz sprawy związane z legalnością zabudowy.

- w przypadku wnoszenia opłaty przez użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, stanowiących dawną własność Skarbu Państwa oraz Gminy są to opłaty wyższe o średnio 90,00 zł. W tych przypadkach należy zaznaczyć, że użytkownicy wieczystości nie korzystali ze starych przepisów ze względu na konieczność występowania z wnioskiem o przekształcenie przez wszystkich użytkowników wieczystych. Stan prawny /najczęściej nieprzeprowadzone postępowania spadkowe / powodował, iż poszczególne osoby takiego wniosku nie składały, a Wspólnota nie chciała korzystać z sądowego przymuszenia sąsiada na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

- w przypadku wnoszenia opłaty przez użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, co do udziału stanowiącego w chwili obecnej własność Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są to opłaty niższe niż w przypadku starych zasad. Należy zaznaczyć, że właścicielami lokali na zasadach spółdzielczego lub własnościowego prawa do lokalu są osoby fizyczne. Grunt nie został im jeszcze przypisany ze względu na fakt, iż nie dokonano wyodrębnień lokali.

Skutki finansowe projektu uchwały co do uzyskania wpływu opłat, które zasilą budżet z tytułu opłaty przekształceniowej są trudne do ustalenia i zależne od liczby właścicieli, którzy zdecydują się na uregulowanie opłaty z 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. Zgodnie z przeprowadzoną analizą z dnia 10.01.2018r., wysokość opłat będzie kształtować się następująco:

- pełna opłata przekształceniowa będzie wynosić 709 913,40 zł
- opłata po bonifikacie 60% będzie wynosić 284 000,00 zł
- opłata po bonifikacie 50% będzie wynosić 335 000,00 zł
- opłata po bonifikacie 40% będzie wynosić 426 000,00 zł
- opłata po bonifikacie 30% będzie wynosić 497 000,00 zł
- opłata po bonifikacie 20% będzie wynosić 567 900,00 zł
- opłata po bonifikacie 10% będzie wynosić 638 920,00 zł

6)podstawa prawna

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