

**Projekt**

z dnia 24 stycznia 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie bonifikat od opłat 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 i 1432) 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716)

na wniosek grupy radnych, po zaopiniowaniu przez Komisję Finansów i Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej.

**Rada Miasta Rybnika  
uchwała:**

**§ 1.** Uchwała określa wysokość stawek procentowych i warunki udzielania bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w sprawach prowadzonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

**§ 2.** W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa do gruntu udziela się osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty w wysokości:

1) 60% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w terminie 12 miesięcy od dnia wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu;

2) 50% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu;

3) 40% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu;

4) 30% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu;

5) 20% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu;

6) 10% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu.

**§ 3.** Warunkiem udzielenia bonifikaty, o której mowa w § 2, jest brak zaległości finansowych wobec Gminy Rybnik z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości, której dotyczy przekształcenie.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Rybnika.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Wojciech Kiljańczyk**



## 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716). 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 kryterium 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. nastąpi *ex lege* przekształcenie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego zabudowanych na cele mieszkaniowe nieruchomości gruntowych będących dotychczas własnością Gminy Rybnik, jak również nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Rybnika. Łączna liczba użytkowników wieczystych na gruntach stanowiących własność Gminy Rybnik, którzy spełniają ustawowe warunki do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wynosi około 8 tys. Zaświadczenia zostaną skierowane wyłącznie do użytkowników wieczystych tych nieruchomości, które będą spełniać kryteria przedmiotowe przekształcenia.

Przekształcenie jest, co do zasady, odpłatne. Kwestie odpłatności reguluje art. 7 ustawy. 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. 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. 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 Rybnik 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 wieczystych 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%). Jednocześnie, w celu zapewnienia wszystkim beneficjentom ustawy równej szansy skorzystania z bonifikaty zaproponowano, by terminy w jakich beneficjenci ustawy mogliby skorzystać z bonifikat uzależnić nie od daty przekształcenia (co do zasady 01.01.2019 r.) ale od daty wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie. Rozwiązanie to ma zapobiec sytuacji, w której dotychczasowy użytkownik wieczysty mógłby być pozbawiony możliwości uzyskania wysokiej bonifikaty w sytuacji, gdyby otrzymał zaświadczenie po terminie ustawowym, a także sytuacje z uwagi na dużą liczbę zaświadczeń co w Rybniku może zapewne się zdarzyć.

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 Rybnik tytułem opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczy przekształcenie.

Uznaje się, że zaproponowane bonifikaty przy wniesieniu opłaty jednorazowej przy jednoczesnym braku bonifikaty od opłat na dany rok (jednorocznych) zachęcą rybnickich beneficjentów ustawy do wnoszenia opłat jednorazowych a tym samym do definitywnego rozliczenia się z byłym właścicielem (Gminą Rybnik) ze wszelkich zobowiązań finansowych z tytułu przekształcenia.

Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do przewidzenia. Zasadnym jest założenie, że duża część właścicieli uiszczy opłatę jednorazową, by skorzystać z bonifikaty, co przełoży się w pierwszych kilku latach na wzrost dochodu Gminy Rybnik. Docelowo, po zakończeniu procesu przekształcenia i po spłacie przez beneficjentów ustawy opłat dochody z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mieszkaniowych będą mniejsze o ok. 1 – 2 mln. zł rocznie.

Uchwała nie zawiera danych podlegających ochronie.