

## 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 lub bonifikatą wyższą.

Wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się w równym stopniu daną cechą istotną (relewantną) powinny być traktowane równo. Ponadto należy podkreślić, że w myśl obowiązujących przepisów, prawo miejscowe stwarza możliwość do zastosowania bonifikat przy przekształceniu w prawo własności prawa użytkowania wieczystego zabudowanych na cele mieszkaniowe nieruchomości gruntowych będących dotychczas własnością Gminy Rybnik o dowolnej wysokości. Dlatego proponowana w uchwale bonifikata wyniesie 90 procent. Radni wnioskodawcy uzasadniają to stworzeniem dodatkowej możliwości oszczędzenia przez mieszkańców środków finansowych, chociażby na inwestycje ekologiczne. W przypadku Rybnika jest to niezwykle ważne.

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 zaproponowana bonifikata 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. Nie jest jednak możliwe dokładne wskazanie skutków finansowych dlatego, że trudno wnioskować ile uprawnionych rybniczanie będzie z bonifikaty chciało skorzystać.

Uchwała nie zawiera danych podlegających ochronie.