

URZĄD MIASTA BIAŁOGARD BIURO RADY MIEJSKIEJ	
złożył 2019.01.19	złożyciel K. Komunikacja
Nr sprawy BR.0006.6.2019	

Projekt z dn. 16.01.2019r J

**UCHWAŁA NR...../...../2019  
RADY MIEJSKIEJ BIAŁOGARDU**

z dnia ..... 2019r.

**w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) w związku z art. 4 ust. 7 pkt 2, ust. 11 i ust. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 oraz z 2015 r. poz. 373) uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na udzielenie 95% bonifikaty osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami.

2. Wyraża się zgodę na udzielenie 99% bonifikaty osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym, które wniosły opłatę za cały 99 letni okres użytkowania wieczystego, od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami.

§ 2.

W przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe i inne, bonifikata, o której mowa w § 1, będzie przysługiwała proporcjonalnie do stosunku powierzchni lokali mieszkalnych i garażowych do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości.

§ 3.

Bonifikaty udziela się na wniosek użytkownika wieczystego.

§ 4.

Bonifikata zostanie udzielona, jeżeli użytkownik wieczysty w chwili wydania decyzji nie zalega ze zobowiązaniami finansowymi wobec miasta Białogard związanymi z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej przedmiot przekształcenia.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Białogard.

§ 6.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

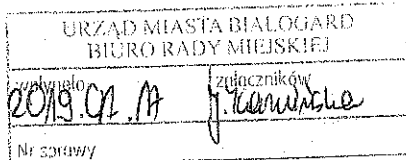
Białogard, dnia 16.01.2019r

Wiesław Czurko  
Sławomir Domański  
Jacek Kwiecień  
Karol Pietrzak  
Radni rady m. Białogard  
Klub radnych Prawo i Sprawiedliwość

Szanowna Pani  
Emilia Bury  
Burmistrz m. Białogard

Za pośrednictwem:

Szanownego Pana  
Tomasza Strząbały  
Przewodniczącego  
Rady m. Białogardu



Działając na podstawie § 51 Statutu m. Białogard z dnia 3 marca 2004r. Uchwała nr XVI/145/04 RM Rady m. Białogard składamy projekt uchwały w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych.

#### Uzasadnienie do projektu uchwały

Na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości rada miejska, w drodze uchwały, może udzielić bonifikaty w zakresie opłaty w/w przekształcenia. Ponadto uchwała rady musi zawierać warunki udzielania bonifikat oraz wysokość stawek procentowych. Ponadto złożony w/w projekt uchwały określa warunki udzielania bonifikat oraz wysokość stawek procentowych, co w naszej opinii pozytywnie wpłynie na proces wydawania decyzji w sprawach o przekształcenie, ponieważ w/w ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ogólnie umożliwia uchwalenie warunków udzielania bonifikat od opłat.

Trzeba podkreślić, że intencją ustawodawcy przy wprowadzeniu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości jest umożliwienie mieszkańcom m.in. Białogardu stać się pełnowartościowymi właścicielami swoich nieruchomości. Tym samym odchodząc od zamierzonych rozwiązań.

Należy zaznaczyć, że jedyną przeszkodą na drodze mieszkańców do realizacji w/w przekształcenia mogą być wysokie opłaty z tego tytułu. Jednakże ustawodawca umożliwił stosownym jednostkom samorządu terytorialnego ustanowienie bonifikat dla mieszkańców z tytułu

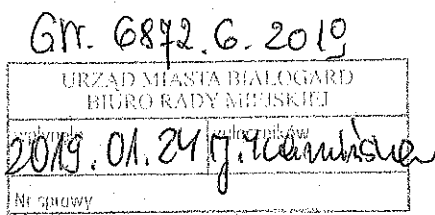
w/w przekształcenia. Zatem zasadność wprowadzenia bonifikat jest kluczowa, ponieważ obecnie wysoka opłata za przekształcenie może odstraszać mieszkańców od skorzystania z tego uprawnienia.

Istotnym faktem zasadności wprowadzenia przedmiotowej uchwały jest fakt, że przekształcenie odnosi się w większości przypadków do gruntów, które są zagospodarowane i użytkowane przez mieszkańców, którzy od wielu lat ponoszą koszty utrzymania tych nieruchomości gruntowych. Podobnie jak spółdzielnie mieszkaniowe, które inwestują w te grunty poprawiając jakość przestrzeni publicznej.

Mając na uwadze powyższe jesteśmy przekonani, że wprowadzenie niniejszej uchwały jest zasadne.

Radni m. Białogard

S. Dmowski  
Jacek Świerc  
Krzysztof Pielon  
Wiesław Curyk



Pan

Tomasz Strząbala

Przewodniczący

Rady Miejskiej Białogardu

Na podstawie § 53 ust. 3 Statutu Miasta Białogard **opiniuję negatywnie** projekt uchwały Rady Miejskiej Białogardu w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych.

Projekt ten zawiera istotne błędy redakcyjne, legislacyjne i merytoryczne:

1. Błędna redakcja tytułu uchwały:

- 1) zbędne użycie wyrazu „określenia”,
- 2) niewłaściwa budowa tytułu „bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat” – stawki procentowe nie są „od” opłat, od opłat jest bonifikata, a stawki dotyczą bonifikaty,
- 3) po tytułach nie stawia się kropek.

2. Błędna jest podstawa prawna stosowania bonifikat. W podstawie prawnej projektu uchwały powołano niewłaściwą ustawę. Obecnie obowiązują dwie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Powołana błędnie w podstawie prawnej projektu uchwały ustawa z 2005 r. oraz ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. z 2018 r. poz. 1716 i 2540). Na podstawie tej ostatniej ustawy następuje od dnia 1 stycznia 2019 r. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Wobec powyższego błędne jest także powołanie przepisów stanowiących podstawę udzielenia bonifikaty - zamiast art. 4 ust. 7 pkt 2, ust. 11 i ust. 11a „starej” ustawy powinien być art. 9 ust. 1 „nowej” ustawy.

3. Do § 1 ust. 1 - zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy przekształceniowej z dnia 20 lipca 2018 r. w aktualnym brzmieniu przekształceniu w prawo własności ulegają grunty zabudowane wyłącznie budynkami;

- 1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych, przy czym obiekty, urządzenia i garaże muszą być położone na tej samej działce co budynek mieszkalny.

W projekcie uchwały w sposób nieuzasadniony rozciąga się bonifikatę na nieruchomości zabudowane wyłącznie garażami. W obecnym stanie prawnym grunty zabudowane wyłącznie garażami nie podlegają przekształceniu. Takie postanowienie uchwały będzie mogło być uchwalone, jeżeli zmianie ulegnie ustawa przekształceniowa.

4. Do § 1 ust. 2 - przepis jest zbędny. Jeżeli użytkownik wieczysty wniósł opłaty roczne za cały 99-letni okres użytkowania wieczystego to nie wnosi opłaty przekształceniowej, co wynika z art. 8 pkt 2 lit. a ustawy przekształceniowej, nie ma więc od czego udzielać bonifikaty.
5. Do § 2 – przepis jest niezrozumiały i niezgodny z treścią ustawy przekształceniowej. Przekształceniu z mocy prawa podlegają tylko grunty wymienione w ust. 1 niniejszej opinii określone w art. 1 ust. 2 ustawy przekształceniowej, który ściśle określa czym jeszcze, oprócz budynku mieszkalnego może być zabudowana działka gruntu, aby mogło nastąpić jej przekształcenie z mocy prawa. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy przekształceniowej, w przypadku gdy na gruncie są położone także obiekty budowlane inne niż określone w art. 1 ust. 2 tej ustawy, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości spełniającej warunki, o których mowa w art. 1 ust. 2 tej ustawy, następuje dopiero po wydzieleniu z tej nieruchomości gruntu zabudowanego obiektami budowlanymi innymi niż określone w art. 1 ust. 2 ustawy, gdyż te grunty nie podlegają przekształceniu. W obecnym stanie prawnym przekształceniu podlega zawsze cały grunt zabudowany budynkami i obiektami wymienionymi art. 1 ust. 2 ustawy, zatem zapis o proporcjonalności bonifikaty jest bezprzedmiotowy, a więc cały § 2 projektu uchwały jest zbędny.
6. Do § 3 - przepis ten jest zbędny. Skoro bonifikata byłaby wprowadzona na mocy uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, to przysługiwałaby z mocy prawa wszystkim osobom fizycznym i prawnym spełniającym warunki określone w uchwale z mocy prawa, bez konieczności składania wniosku o udzielenie bonifikaty.
7. Do § 5 - przepis ten jest zbędny. Jest to powtórzenie przepisu art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 944, z późn. zm), co narusza zasady techniki prawodawczej.
8. Do § 6 – brak jest w tym przepisie terminu wejścia uchwały w życie – co wynika z § 52 ust. 1 pkt 6 Statutu Miasta.
9. Brak jest uzasadnienia projektu uchwały określającego skutki finansowe uchwalenia uchwały dla budżetu Miasta. Wprowadzenie bonifikaty od opłaty przekształceniowej spowoduje uszczuplenie dochodów Miasta. Wobec tego powinny być wskazane szacunkowe koszty wprowadzenia bonifikaty.

BURMISTRZ  
mgr *[Podpis]*