

Druk  
Nr 6

Projekt

z dnia 28 stycznia 2019 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W CHĘCINACH**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie 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 2018r., poz. 994 ze zm.) i art. 9 ust. 1 pkt 2, ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716 ze zm.), Rada Miejska w Chęcinach uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Ustala się warunki udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących przed przekształceniem własność Gminy Chęciny.

**§ 2.**

Wyraża się zgodę na udzielenie osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych bonifikaty od opłaty za przekształcenie, w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej, 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.

**§ 3.**

Bonifikaty, o których mowa w § 2 udziela się na pisemny wniosek podmiotów określonych w § 2.

**§ 4.**

Bonifikat, o których mowa w § 2 udziela się w sytuacji, gdy wnioskodawca nie posiada zadłużenia z tytułu użytkowania wieczystego, podatku od nieruchomości i opłat za gospodarowanie odpadami wobec Gminy Chęciny, związanych z nieruchomością będącą przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu.

**§ 4.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Chęciny.

  
**Konrad Kokowski**  
advokat

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Konrad Kokowski  
adwokat

## Uzasadnienie

Na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 roku, poz. 1716 ze zm.) z dniem 1 stycznia 2019 roku dojdzie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego m.in. nieruchomości gruntowych będących dotychczas własnością Gminy Chęciny, jak również nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa położonych na terenie Gminy Chęciny, zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych nieruchomości. Ustawa ta nakłada na nowych właścicieli, będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi, obowiązek ponoszenia opłat z tytułu przekształcenia przez okres 20 lat w kwocie co do zasady równej wysokości dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 7 ust. 1,2,6).

Jednocześnie ustawa ta dopuszcza możliwość jednorazowego wniesienia wszystkich zsumowanych opłat za przekształcenie w każdym czasie trwania obowiązku płatności (art. 7 ust. 7). Sumowane będą opłaty przekształceniowe w wysokości obowiązującej w roku wystąpienia przez właściciela z zamiarem jednorazowego wniesienia należności za przekształcenie.

Ustawodawca, aby zachęcić nowych właścicieli do uregulowania swych należności w tej formie, wprowadził bonifikaty od opłaty jednorazowej. Bonifikaty te, dotyczące wyłącznie gruntów Skarbu Państwa, wynoszą (art. 9 ust. 3):

- 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;

i mają dotyczyć budynków jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych, będących własnością osób fizycznych bądź spółdzielni mieszkaniowych.

W przypadku gruntów będących dotychczas własnością jednostek samorządu terytorialnego, ustawodawca nie mógł narzucić obligatoryjnych stawek bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia bez jednoczesnej rekompensaty dotychczasowym właścicielom utraconych korzyści, niemniej wprowadził delegację dla organów stanowiących j.s.t. do udzielania takich bonifikat (art. 9 ust. 4), precyzując jednocześnie, że w stosownej uchwale powinny się znaleźć w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych tych bonifikat (art. 9 ust. 5).

Na terenie Gminy Chęciny grunty stanowiące własność Skarbu Państwa i Gminy mają często podobny status (budownictwo mieszkaniowe), a nierzadko grunty gminne i państwowe znajdują się wręcz w swym sąsiedztwie. Stąd też sytuacja, w której osoby nabywające grunty od Skarbu Państwa mogą z mocy ustawy wnieść opłatę za przekształcenie obniżoną nawet o 60% w stosunku do kwoty nominalnej, natomiast osoby nabywające grunty od Gminy nie mają na tę chwilę prawa do bonifikat. Wydaje się, że taka sytuacja może naruszać zasady współżycia społecznego poprzez objęcie tych samych podmiotów w postaci osób fizycznych, dysponujących tym samym prawem rzeczowym, w postaci użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, różnymi wysokościami opłat za przekształcenie tego prawa. Podobne stanowisko zajmują inne jednostki samorządu terytorialnego, wprowadzając na swoim terenie uchwały równające, bądź ustalające korzystniejszą wysokość bonifikaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych, z wysokością bonifikaty obowiązującej z mocy ustawy dla gruntów Skarbu Państwa.

Dlatego też zasadnym jest udzielenie w drodze uchwały Rady Miejskiej w Chęcinach bonifikat dla dotychczasowych użytkowników wieczystych gruntów gminnych na takich samych warunkach, jakie zostały ustawowo przyznane dotychczasowym użytkownikom wieczystym gruntów Skarbu Państwa.

Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do ustalenia i zależne od liczby właścicieli, którzy zdecydują się na uregulowanie opłaty za 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.

mgr inż. *Zuzanna Kurczyńska*  
Kierownik Referatu Gospodarki,  
Ochrony Środowiska i Rolnictwa