

Uchwała Nr 6  
BRNG.0006.390.2018  
UCHWAŁA NR .....

RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia ..... 2018 r.



w sprawie określenia warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów 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; zm. poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz 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) **uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na udzielanie przez Prezydenta Miasta Gdańska bonifikaty w wysokości 95% od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska w prawo własności tych gruntów, w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej, na warunkach wskazanych w uchwale.

**§ 2. 1.** Prezydent Miasta Gdańska ma prawo udzielenia bonifikaty, o której mowa w § 1 od pozostającej do spłaty kwoty opłaty jednorazowej.

2. Prezydent Miasta Gdańska ma prawo udzielać bonifikaty określonej w § 1 osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym wyłącznie w stosunku do gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub do udziałów w gruncie związanych z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi w budynkach wielomieszkaniowych.

**§ 3. 1.** Bonifikaty udziela się właścicielowi gruntu, który w dniu wydania informacji o wysokości opłaty jednorazowej albo decyzji o ustaleniu wysokości opłaty jednorazowej, nie posiada zaległości wobec Gminy Miasta Gdańska w stosunku do gruntu objętego przekształceniem, którego dotyczy zamiar jednorazowego wniesienia opłaty:

- 1) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
- 2) z tytułu podatku od nieruchomości,
- 3) z tytułu opłaty wnoszonej każdego roku za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, w latach poprzedzających zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej.

2. Warunkami udzielenia bonifikaty od opłaty jednorazowej obejmującej rok, w którym nastąpiło pisemne zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej są:

- 1) pisemne zgłoszenie zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty w terminie pomiędzy od 1 do 31 stycznia danego roku z tym zastrzeżeniem, że pisemne zgłoszenie zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty obejmującej rok 2019 winno nastąpić najpóźniej do dnia 31 stycznia 2020 r.
- 2) wniesienie opłaty jednorazowej w kwocie uwzględniającej bonifikatę w terminie 90 dni od dnia doręczenia informacji o wysokości opłaty jednorazowej albo decyzji o ustaleniu wysokości opłaty jednorazowej.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdańska.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**

## 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) – zwanej dalej także Ustawą – z dniem 1 stycznia 2019 roku dojdzie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego m.in. nieruchomości gruntowych będących dotychczas własnością Gminy Miasta Gdańska, jak również nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Gdańska, 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 Ustawy).

Zgodnie z dyspozycją art. 7 ust. 7 Ustawy, właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu 20 lat, w którym istnieje obowiązek ponoszenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie z treścią art. 9 ust. 4 Ustawy, w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

W przypadku gruntów będących dotychczas własnością Skarbu Państwa, ustawodawca narzucił obligatoryjne stawki bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia (art. 9 ust. 3). W przypadku gruntów stanowiących do czasu przekształcenia własność jednostek samorządu terytorialnego, organy stanowiące tych jednostek są uprawnione do udzielania stosownych bonifikat (art. 9 ust. 4), przy czym doprecyzowano, że w stosownej uchwale powinny się znaleźć w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych tych bonifikat (art. 9 ust. 5).

Sytuację, w której osoby nabywające grunty Skarbu Państwa mogą z mocy ustawy wnieść obniżoną opłatę za przekształcenie, w stosunku do kwoty nominalnej w przypadku wniesienia całej opłaty jednorazowo, natomiast osoby nabywające grunty od Gminy Miasta Gdańska nie mają prawa do bonifikat, narusza zasady sprawiedliwości społecznej. Narusza również konstytucyjną zasadę równości w prawie, będącą częścią zawartą w art. 32 Konstytucji RP zasady równości wobec prawa. Bez wątpienia użytkownicy wieczyści gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe charakteryzują się posiadaniem tego samego prawa uregulowanego w Kodeksie cywilnym i ustawie o gospodarce nieruchomościami. Treść tego prawa nie jest uzależniona od tego, czy właścicielem gruntów jest Skarb Państwa czy jednostka



samorządu terytorialnego. Dlatego też zasadnym jest udzielenie w drodze uchwały Rady Miasta Gdańska bonifikaty dla dotychczasowych użytkowników wieczystych gruntów gminnych.

Mając na uwadze fakt, że Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. wprowadziła przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w odrębnym trybie normatywnym, określając w odrębny sposób wysokość opłaty, dotychczasowa bonifikata stosowana w postępowaniach administracyjnych w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie będzie miała zastosowania. W związku z tym, by nie różnicować sytuacji użytkowników wieczystych przekształcających prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych w zależności z jakiego trybu to przekształcenie następuje, czy w myśl ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.) czy też ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. przyznano bonifikatę w wysokości 95%, tj. w takiej samej wysokości jak wskazana w uchwale Rady Miasta Gdańska nr XXXIV/722/13 z dnia 31 stycznia 2013 roku w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat oraz wysokości stawek procentowych bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Wypełniając dyspozycję art. 9 ust. 5 Ustawy, należało wskazać także warunki udzielania bonifikaty.

W § 2 ust. 1 uchwały wskazano, że Prezydent Miasta Gdańska ma prawo udzielenia bonifikaty, od pozostającej do spłaty kwoty opłaty jednorazowej. Takie unormowanie jest uzasadnione faktem, że zapłata opłaty jednorazowej może nastąpić w każdym roku trwania 20-letniego okresu, w którym właściciel gruntu ma obowiązek zapłaty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, przy czym, zgodnie z § 2 ust. 2 uchwały, Prezydent Miasta Gdańska ma prawo udzielać bonifikaty zarówno osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym wyłącznie w stosunku do gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub do udziałów w gruncie związanych z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi w budynkach wielomieszkaniowych. Wskazanie podmiotów uprawnionych do uzyskania bonifikaty (osoby fizyczne oraz spółdzielnie mieszkaniowe) jest zgodne z art. 9 ust. 4 Ustawy. Jest to także zbieżne z założeniem ustawodawcy, zgodnie z którym w prawo własności przekształca się prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Nie można jednak nie zauważyć, iż w tym samym budynku wielomieszkaniowym znajdować się mogą zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (tzw. lokale użytkowe, garaże itp.). Do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dochodzi wszak także w sytuacji, gdy co najmniej połowa liczby lokali stanowią lokale mieszkalne. Oznacza to, że z prawa do bonifikaty w przypadku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej mogą skorzystać jedynie właściciele nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, zaś wyłączone spod regulacji uchwały są wszystkie pozostałe kategorie nieruchomości, tj. np. garaże, hale garażowe, lokale użytkowe, które co prawda objęte są przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jednak nie uzyskują prawa do zastosowanej w uchwale bonifikaty.

W § 2 ust. 1 uchwały wskazano, że bonifikaty udziela się właścicielowi gruntu, który w dniu wydania informacji o wysokości opłaty jednorazowej albo decyzji o ustaleniu wysokości opłaty jednorazowej, nie posiada zaległości wobec Gminy Miasta Gdańska w stosunku do

gruntu objętego przekształceniem, którego dotyczy zamiar jednorazowego wniesienia opłaty. Jest to podyktowane faktem, że z jednej strony udzielenie bonifikaty stanowi umożliwiającą przepisem Ustawy ulgę i swoistą pomoc publiczną dla właścicieli gruntów przekształconych na podstawie Ustawy prowadzącą do zmniejszenia dochodów gminy, z drugiej zaś winno być powiązane z wywiązywaniem się tych osób z ciążących na nich powinności pieniężnych w stosunku do gminy jako dotychczasowego właściciela przekształcanych gruntów zatem wprowadzenie wymogu braku zaległości w stosunku do Gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu (do czasu przekształcenia), opłat za przekształcenie (w okresie przed zgłoszeniem zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej) a także podatku od nieruchomości (jako dochodu Gminy), jest w każdym z tych przypadków zasadne.

Wprowadzone § 3 ust. 2 uchwały, warunki udzielenia bonifikaty od opłaty jednorazowej tak, by bonifikata objęła opłatę za rok, w którym nastąpiło pisemne zgłoszenie zamiaru jej jednorazowego wniesienia są podyktowane ustawowym terminem wymagalności opłaty w każdym roku i nałożonymi przez ustawodawcę terminami udzielania informacji o wysokości opłaty jednorazowej oraz ewentualnego ustalenia wysokości opłaty jednorazowej w drodze decyzji administracyjnej. Stąd zasadne jest, aby pisemne zgłoszenie zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty nastąpiło w terminie pomiędzy od 1 do 31 stycznia danego roku. Pisemne zgłoszenie zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty obejmującej rok 2019 winno nastąpić najpóźniej do dnia 31 stycznia 2020 r. Wyjątek ten wynika z ustawowej zasady, że terminem płatności opłaty należnej za rok 2019 jest 29 lutego 2020 roku (art. 20 ust. 1 ustawy). Należało także uściślić termin w jakim istnieje możliwość wniesienia opłaty jednorazowej w kwocie uwzględniającej bonifikatę w terminie 90 dni od dnia doręczenia informacji o wysokości opłaty jednorazowej albo decyzji o ustaleniu wysokości opłaty jednorazowej, aby określić graniczny termin obowiązywania bonifikaty.

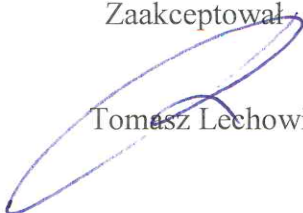
#### Wnioskodawca:

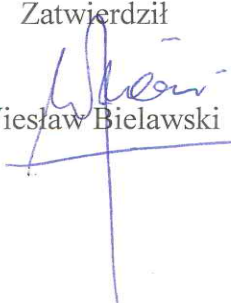
PREZIDENT MIASTA ŁĄDZKA  
  
Paweł Adamowicz

#### Opinia Radcy Prawnego:

KRP-III-0721-189/2018  
projekt ..... *uchwały* .....  
uzgodniono ..... *Przewodniczący* .....  
dnia ..... *09.11.2018 r.* .....  
Radca Prawny

Sporządził  
  
Roland Dudziuk

Zaakceptował  
  
Tomasz Lechowicz

Zatwierdził  
  
Wiesław Bielawski