

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikaty od jednorazowej 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 2023 r. poz. 40) w związku z art. 9 ust. 4 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 2022 r. poz. 1495 i poz. 2666) Rada Miasta Szczecin uchwala co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr III/76/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 stycznia 2019 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1038), zmienionej Uchwałą nr XIII/468/19 z dnia 18 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 525), Uchwałą nr XXIII/703/20 z dnia 24 listopada 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 6044) oraz Uchwałą nr XXXIX/1060/22 z dnia 26 kwietnia 2022 r., (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2069) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie

„1. Wysokość bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu wynosi:

- 1) 61% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w roku, w którym nastąpiło przekształcenie i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia;
- 2) 51% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w drugim roku, po przekształceniu i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia;
- 3) 41% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w trzecim roku, po przekształceniu i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia;
- 4) 31% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w czwartym roku, po przekształceniu i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia;
- 5) 21% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w piątym roku, po przekształceniu i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia;

6) 11% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w szóstym roku, po przekształceniu i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Jeżeli informacja o wysokości opłaty jednorazowej nie zostanie przez Prezydenta Miasta Szczecin doręczona do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, właściciel gruntu może skorzystać z bonifikaty wskazanej w informacji o wysokości opłaty jednorazowej, jeżeli dokona wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji.”;

2) w § 4:

a) ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) wnioskodawca nie zalega z płatnościami wobec Gminy Miasto Szczecin z tytuł opłaty za użytkowanie wieczyste, opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności oraz podatku od nieruchomości;”;

b) uchyla się ust. 2-9.

3) w § 5 uchyla się ust. 2-9.

§ 2. Do postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą uchwałą.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Uzasadnienie

Zgodnie z dyspozycją 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 (dalej: ustawa przekształceniowa) (Dz. U. z 2022 r. poz. 1495 i poz. 2666) z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. 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. Jednocześnie ustawa ta dopuszcza możliwość 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 ustawowo określonego okresu na ich wniesienie.

Zgodnie za art. 9 ust. 4 ustawy przekształceniowej podstawą do udzielania bonifikat od opłat jednorazowych w stosunku do gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego jest uchwała właściwej rady albo sejmiku.

W związku z powyższym Rada Miasta Szczecin przyjęła uchwałę Nr III/76/19 z dnia 22 stycznia 2019 r. w sprawie określenia warunków udzielenia osobom fizycznym bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1038).

W pierwotnym tekście § 3 ust. 1 uchwały Nr III/76/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 stycznia 2019 r. w sprawie określenia warunków udzielenia osobom fizycznym bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wskazywał, że osobom fizycznym 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, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 3) 40% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 4) 30% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 5) 20% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 6) 10% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku, w którym nastąpiło przekształcenie.

Niniejsza nowelizacja przyjmuje § 3 ust. 1 w nowym brzmieniu:

„1. Wysokość bonifikaty od opłaty za przekształcenie gruntu wynosi:

- 1) 61% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w roku, w którym nastąpiło przekształcenie i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia;
- 2) 51% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w drugim roku, po przekształceniu i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia;
- 3) 41% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w trzecim roku, po przekształceniu i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia;

4) 31% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w czwartym roku, po przekształceniu i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia;

5) 21% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w piątym roku, po przekształceniu i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia;

6) 11% - w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej zostanie zgłoszony w szóstym roku, po przekształceniu i opłata jednorazowa, z zastrzeżeniem ust. 1a, zostanie wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia.”

Stawki procentowe bonifikat uległy zwiększeniu o 1 punkt procentowy. Niniejsza zmiana ma na celu ujednoczenie zasad udzielania bonifikat w stosunku do właścicieli nieruchomości położonych na gruntach, które przed przekształceniem stanowiły własność Skarbu Państwa oraz tych, które stanowiły własności Gminy Miasta Szczecin. Bowiern zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy przekształceniowej „Jeżeli na obszarze danej gminy obowiązuje uchwała rady gminy podjęta na podstawie ust. 4, określająca stawki procentowe bonifikaty od opłaty jednorazowej wyższe niż określone w ust. 3, wojewoda niezwłocznie, w drodze zarządzenia, podwyższa stawki procentowe bonifikaty, o których mowa w ust. 3, uwzględniając warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych wynikające z tej uchwały.”

Ponadto nowelizacja uzależnia wysokość bonifikaty od momentu zgłoszenia zamiaru jej wniesienia, a nie od momentu dokonania wpłaty. Zgodnie z dawnym brzmieniem § 3 ust. 1 uchwały wysokość bonifikaty zależała od tego, w którym roku opłata jednorazowa została wniesiona. Takie rozwiązanie powodowało liczne problemy.

Po pierwsze ze względu na bardzo duże zainteresowanie możliwością skorzystania z bonifikaty przy opłacie jednorazowej, a co za tym idzie bardzo dużą ilość złożonych wniosków oraz czynniki niezależne od organu (np. okres pandemii powodujący czasowe braki kadrowe) nie było możliwe zrealizowanie wszystkich wniosków w przewidzianym ustawowo terminie. W takim przypadku, jeżeli organ nie zrealizowałby wniosku do końca danego roku, wnioskodawca nie mógłby skorzystać z bonifikaty przewidzianej w danym roku

Po drugie wskazana uchwała Nr III/76/19 wraz z nowelizacjami (w tym z niniejszą nowelizacją) rozwiązuje problem, który powstaje w przypadku gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, o którym mowa w art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zostanie zgłoszony w końcowej części roku (tj. od 20 grudnia). Wówczas nawet w przypadku szybkiego rozpatrywania zgłoszenia, informacja o wysokości opłaty jednorazowej może zostać doręczona już po upływie terminu na jej uiszczenie. Ma to istotne znaczenie, ponieważ dla dopuszczalności zastosowania bonifikaty w określonej wysokości, opłata jednorazowa musi być uiszczona w konkretnym roku (przykładowo, aby wobec strony można było zastosować bonifikatę w wysokości 30% opłaty jednorazowej, to opłata powinna być wniesiona w czwartym roku po przekształceniu). W zarysowanej sytuacji zgłaszający może mieć bardzo mało czasu na uiszczenia albo wręcz informacja może zostać doręczona po upływie terminu na uiszczenie opłaty. W ww. ustawie nie przewidziano możliwości przywrócenia takiego terminu. Jednakże proponowana nowelizacja rozwiązuje powyższy problem.

Aby zniwelować powyższe mankamenty przyjmowane były nowelizacje uchwały, które je rozwiązywały. Wskazując, że wnioskodawcy mogą skorzystać z bonifikaty w takiej wysokości jako przysługiwała im w roku zgłoszenia zamiaru jej wniesienia, pod warunkiem dokonania wpłaty w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji o wysokości opłaty jednorazowej. Takie rozwiązanie generowało jednak konieczność corocznego nowelizowania uchwały. Natomiast niniejsza nowelizacja sprawia, że uchwały nie będzie już trzeba z tych powodów nowelizować.

Zmiany wprowadzone w § 3 ust. 1 wskazują również zasadniczy termin wniesienia opłaty jednorazowej. Mianowicie opłata powinna zostać wniesiona w terminie do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia. Natomiast § 3 ust. 1 reguluje szczególnie

przypadek gdyby informacja o wysokości opłaty jednorazowej nie została doręczona w powyższym terminie.

Zgodnie z § 3 ust. 1a (po przyjęciu niniejszej nowelizacji) jeżeli informacja o wysokości opłaty jednorazowej nie zostanie przez Prezydenta Miasta Szczecin doręczona do końca roku kalendarzowego, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, właściciel gruntu może skorzystać z bonifikaty wskazanej w informacji o wysokości opłaty jednorazowej, jeżeli dokona wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji.

W wyniku nowelizacji ww. ustawy art. 20 ust. 2 ustawy przekształceniowej otrzymał brzmienie:

„Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zostało doręczone po dniu 30 listopada 2019 r., osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym, w przypadku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania tego zaświadczenia, przysługuje bonifikata od tej opłaty w wymiarze obowiązującym w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, pod warunkiem wniesienia opłaty jednorazowej uwzględniającej tę bonifikatę w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania informacji, o której mowa w art. 7 ust. 8.” Z tego powodu przyjęto 2-miesięczny termin na wniesienie opłaty jednorazowej w przypadkach o których mowa powyżej.

Wcześniej wspomniane zmiany nie wprowadzają diametralnie różnych rozwiązań prawnych jednakże pozwalają na zachowanie korzystnych dla wnioskodawców warunków ustalania wysokości bonifikat bez konieczności corocznej nowelizacji Uchwały Nr III/76/19.

W związku z powyższymi zmianami istnienie przepisów zbędne stało istnienie przepisów dodanych przez poprzednie nowelizacji Uchwały Nr III/76/19 bowiem materia, którą regulowały, będzie odtąd objęta regulacją, powyżej wskazanych, przepisów niniejszej nowelizacji. Stąd też przepisy te zostały uchylone.

W powyższej uchwale, w § 4 ust. 1, przyjęto następujące zasady udzielania bonifikat. Mianowicie właściciel nieruchomości ubiegający się o bonifikatę:

1) nie zalega z płatnościami wobec Gminy Miasto Szczecin z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości;

2) nie korzystał wcześniej z bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości, udzielonej przez Gminę Miasto Szczecin, chyba że bonifikata została zwrócona;

3) nieruchomość jest zabudowana i wykorzystywana jedynie na własne cele mieszkaniowe oraz została zgłoszona z przepisami prawa budowlanego do użytkowania;

4) nieruchomość lub lokal mieszkalny, z którym związany jest udział we współwłasności nieruchomości gruntowej, której dotyczy udzielenie bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie, nie jest miejsce prowadzenia działalności gospodarczej;

5) w przypadku przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności związanych z własnością kilku lokali mieszkalnych lub nieruchomości gruntowych należących do tej samej osoby, bonifikata udzielana jest tylko do jednego udziału lub jednej nieruchomości gruntowej.

Powyższe warunki muszą być spełnione łącznie, aby bonifikata mogła być udzielona.

Niniejsza nowelizacja modyfikuje jeden z powyższych warunków; ten uregulowany w § 4 ust. 1 pkt 1. W nowym brzmieniu powyższego przepisu wnioskodawca nie może zalegać wobec Gminy Miasto Szczecin z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów, opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz podatku od nieruchomości. Wprowadzenie tej modyfikacji jest rezultatem doświadczeń z praktyki udzielania bonifikat oraz późniejszego dokonywania wpłat opłat jednorazowych. Dodanie wymogu braku zaległości wobec Gminy Miasto Szczecin z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do

warunków udzielenia bonifikaty przyniesie pozytywne skutki zarówno dla Gminy, jak i dla wnioskodawców.

Po pierwsze powyższa zmiana usprawni kwestie zapłaty należnych Gminie zaległości, bowiem jeżeli brak zaległości z tytułu opłaty za przekształcenia prawa stanowił będzie warunek udzielenia bonifikaty, to wówczas wnioskodawcy będą bardziej skłonni do dobrowolnego uregulowania zaległości. Pozwoli to Gminie uzyskać zaległe należności niższym kosztem (bez konieczności prowadzenia postępowania egzekucyjnego).

Po drugie zmiana ta będzie również korzystna dla wnioskodawców, ponieważ gdy udzielana jest bonifikata wnioskodawcy mogą pomniejszyć wskazaną kwotę o konkretne, wcześniej dokonywane wpłaty opłat rocznych (otrzymywana przez wnioskodawców pisemna informacja o wysokości opłaty jednorazowej wskazuje precyzyjnie, o które opłaty roczne można pomniejszyć wskazaną kwotę). Jednakże praktyka wskazała, że w niektórych przypadkach wnioskodawcy pomniejszają wskazaną kwotę opłaty jednorazowej o wpłaty opłat rocznych których nie dokonali. Sytuacja taka generuje problemy i nieporozumienia, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, że terminy na wniesienie opłaty jednorazowej mają charakter materialnoprawny (nie mogą być przywrócone), zatem ogranicza to możliwości dokonania późniejszej dopłaty. Proponowana nowelizacja rozwiązuje powyższy problem w całości ponieważ bonifikata nie zostanie udzielona jeżeli wnioskodawca będzie miał jakiegokolwiek zaległości z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W wyniku nowelizacji ww. ustawy art. 20 ust. 2 ustawy przekształceniowej otrzymał brzmienie:

„Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zostało doręczone po dniu 30 listopada 2019 r., osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym, w przypadku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesiące od dnia otrzymania tego zaświadczenia, przysługuje bonifikata od tej opłaty w wymiarze obowiązującym w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, pod warunkiem wniesienia opłaty jednorazowej uwzględniającej tę bonifikatę w terminie 2 miesiące od dnia otrzymania informacji, o której mowa w art. 7 ust. 8.” Z tego powodu Rada Miasta Szczecin przyjęła 2-miesięczny termin na wniesienie opłaty jednorazowej w przypadkach o których mowa w § 1 pkt 1 oraz pkt 2 niniejszej nowelizacji.

Do zrealizowania pozostało ok. 1442 wnioski, które składane były w latach 2019-2022, z tego ok. 804 zostały złożone w samym 2022 r.

Z uwagi na dużą ilość wniosków oraz czynniki niezależne od organu, niemożliwe jest wydanie i doręczenie wszystkim podmiotom informacji o wysokości opłaty jednorazowej w terminie zapewniającym możliwość jej wniesienia do końca roku, dlatego, aby ok. 804 wnioski złożone w 2022 r. mogło zostać zrealizowane z uwzględnieniem bonifikaty obowiązującej w roku ich złożenia (tj. 2022 r.), konieczne stało się wprowadzenie zmian

Powyżej poczynione uwagi są tożsame dla spółdzielni mieszkaniowych, których grunty uległy przekształceniu na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Podjęcie uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).

Analizując możliwe w 2022 r. stany faktyczne dla wniosków o opłaty jednorazowe, które nie zostały rozpoznane dotychczas z uwagi przede wszystkim na sytuację epidemiologiczną w kraju, a także ze względu na zmianę sposobu opodatkowania opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności podatkiem od towarów i usług, co również spowodowało konieczność dokonania zmian w systemie finansowo-księgowym Urzędu, konieczność wprowadzenia powyższych zmian jest uzasadniona.