

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 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.**

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, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) w związku z 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 udzielenie bonifikaty od opłaty jednorazowej, należnej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin w prawo własności tych gruntów:

1. osobom fizycznym będącym właścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub współwłaścicielami udziałów w gruntach związanych z lokalami mieszkalnymi.

2. spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami lub współwłaścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi - w części przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

**§ 2.** Bonifikaty udziela się na pisemny wniosek osób i spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w § 1, którzy zgłoszą zamiar jednorazowego wniesienia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w kwocie pozostałej do spłaty.

**§ 3. 1.** Wysokość bonifikaty od opłaty za przekształcenie gruntu wynosi:

- 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.

2. Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy, zostało doręczone właścicielowi po dniu 31 grudnia 2019 r., może on wnieść opłatę jednorazową za przekształcenie w terminie do dnia 29 lutego 2020 r. z zachowaniem prawa do bonifikaty od tej opłaty w wysokości 60 %.

**§ 4.** Bonifikata o której mowa w § 1, przysługuje osobom fizycznym jeżeli na dzień udzielenia bonifikaty spełnione są łącznie następujące warunki:

1. Wnioskodawca 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 w prawo własności nieruchomości, udzielonej przez Gminę Miasto Szczecin, chyba że bonifikata została zwrócona.

3. Nieruchomość, musi być zabudowana i wykorzystywana jedynie na własne cele mieszkaniowe oraz winna być zgłoszona zgodnie 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 jednorazowej opłaty za przekształcenie, nie może być miejscem prowadzenia działalności gospodarczej.

5. W przypadku przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego 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.

**§ 5.** Bonifikata o której mowa w § 1, przysługuje spółdzielniom mieszkaniowym, które nie zalegają z płatnościami wobec Gminy Miasto Szczecin z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości.

**§ 6.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 7.** 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 (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1716 ze zm.) 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 z art. 9 ust. 3 cyt. ustawy, 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, 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.

W odniesieniu do gruntów jednostek samorządu terytorialnego, ustawodawca w art. 9 ust. 1 ww. ustawy przewidział możliwość udzielenia osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty za dany rok, na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

Mając na uwadze zasadę sprawiedliwości społecznej oraz konstytucyjną zasadę równości wobec prawa zawartą w art. 32 Konstytucji RP polegającą na tym, że wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się daną cechą istotną mają być traktowane równo, tj. bez zróżnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących, co oznacza także sprawiedliwie, zasadnym więc jest udzielenie w drodze uchwały Rady Miasta Szczecin bonifikat dla dotychczasowych użytkowników wieczystych gruntów gminnych w takiej wysokości, jakie zostały ustawowo przyznane dotychczasowym użytkownikom wieczystym gruntów Skarbu Państwa zgodnie z art. 9 ust. 3 ww. ustawy. Z przepisu ww. ustawy wynika kryterium przyznawania poszczególnych stawek bonifikat, którym jest data wniesienia opłaty jednorazowej.

Przepis § 2 ust. 2 uchwały zawiera wyjątek od powyższej reguły, biorący się z ustawowej zasady, że terminem płatności opłaty należnej za rok 2019 jest 29 lutego 2020 roku. Wynika z niego, że właściciel może uzyskać bonifikatę wynoszącą 60% wysokości opłaty jednorazowej, jeżeli wniesie opłatę do dnia 29 lutego 2020 roku. Dotyczy to jednak tych właścicieli, którzy otrzymali zaświadczenie po dniu 31 grudnia 2019 roku. Norma ta jest zgodna z art. 20 ust. 2 przedmiotowej ustawy, wprowadzającym analogiczny warunek dla właścicieli dotychczasowych gruntów Skarbu

Państwa.

Zaznaczyć należy, że nadal toczą się postępowania zmierzające do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie dotychczasowych przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.). W toku tych postępowań udzielane są bonifikaty od opłaty za przekształcenie. Zasady udzielania bonifikat zawarte są w uchwale Rady Miasta Szczecin Nr XX/518/08 z dnia 7 kwietnia 2008 r. (z późn. zm.) w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie osobom fizycznym bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy Miasto Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2008 r. Nr 53, poz. 1174 ze zm.), które stanowią, że aby uzyskać bonifikatę należy spełnić poniższe warunki:

- nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, przeznaczona w akcie notarialnym ustanowienia użytkowania wieczystego i wykorzystywana jedynie na własne cele mieszkaniowe;

- lokal, z którym związane jest prawo użytkowania wieczystego wykorzystywany jest jedynie na cele mieszkaniowe;

- użytkownik wieczysty nie zalega z płatnościami z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste i podatkami wobec gminy Miasto Szczecin,

- użytkownik wieczysty nie korzystał wcześniej przy nabyciu prawa własności nieruchomości od gminy Miasto Szczecin z bonifikaty, chyba że bonifikata została zwrócona, bądź też została udzielona przy sprzedaży lokalu z którym związane jest przekształcane prawo użytkowania wieczystego. W przypadku przekształcania udziałów w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności związanych z własnością kilku lokali mieszkalnych należących do tej samej osoby, bonifikata udzielana jest tylko do jednego udziału.

Z uwagi na tożsamość charakteru nieruchomości, które podlegają przekształceniu z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1716 ze zm.) oraz nieruchomości, które są przedmiotem postępowań prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.) zasadnym jest aby warunki udzielania bonifikaty nie odbiegały od zasad już obowiązujących.

W § 1 uchwały wskazano, że podmiotami uprawnionymi do otrzymania bonifikaty są osoby fizyczne będące właścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub współwłaścicielami udziałów w gruntach związanych z lokalami mieszkalnymi oraz spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami lub współwłaścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi lecz tylko w części przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Wybór ten jest zgodny z art. 9 ust. 1 ww. ustawy. Co więcej, pozwala on uniknąć stosowania przepisów o pomocy publicznej dla przedsiębiorców z uwagi na to, że bonifikaty przysługują wyłącznie w takim zakresie, w jakim przekształcony grunt bądź udział w nim wiąże się z budynkami lub lokalami mieszkalnymi. Przepis ten nie odnosi się więc do garaży wielostanowiskowych czy też lokali użytkowych.

Jeżeli w wyniku postępowań o których mowa w art. 21 ust. 1-3 przedmiotowej ustawy zostanie ustalona nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściciel na piśmie zostanie zawiadomiony o dopłacie do wniesionej opłaty jednorazowej, a w przypadku nadpłaty właścicielowi zostanie zwrócona jej nadwyżka.