

Wpłynęło: 17. 11. 2011 r.
P

Projekt

z dnia 17 listopada 2011 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OLECKU**

z dnia 2011 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ustalenia zasad wnoszenia tej opłaty oraz stawek oprocentowania.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 zm. Dz.U z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz.U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz.U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, Dz.U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, Dz.U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, Dz.U. z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281) art. 4 ust. 5 i 7 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. Nr 175, poz. 1459 zm. Dz.U. z 2007 r. Nr 191, poz. 1371, Dz.U. z 2009 r. Nr 206, poz. 1590, Dz.U. z 2011 r. Nr 187, poz. 1110) Rada Miejska w Olecku uchwala co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielanie 50% bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości osobom fizycznym, będącym w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym.

2. Wyraża się zgodę na udzielanie 80% bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości osobom fizycznym, będącym w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę, które wniosły jednorazowo opłatę za cały okres użytkowania wieczystego oraz ich następcom prawnym.

3. Na poczet ceny nieruchomości zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określonej według stanu na dzień wydania decyzji o przekształceniu.

§ 2. Bonifikaty, o której mowa w § 1 ust. 1 nie stosuje się w przypadkach:

- 1) przekształcania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste pod zabudowę mieszkalno-usługową;
- 2) gdy użytkownik wieczysty posiada zadłużenie wobec Gminy Olecko z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

§ 3. 1. Opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości może być zapłacona jednorazowo lub rozłożona na raty, przy czym pierwsza rata nie może być niższa niż 20 % opłaty.

2. Opłata lub jej pierwsza rata podlega zapłacie w terminie 14 dni od dnia kiedy decyzja orzekająca o przekształceniu stanie się ostateczna.

3. Rozłożona na raty nieuiszczona część opłaty wraz z oprocentowaniem podlega zapłacie w następujących po sobie latach kalendarzowych w terminie do 31 marca każdego roku, począwszy od roku kalendarzowego następującego po roku, w którym decyzja orzekająca o przekształceniu stała się ostateczna.

4. Nieuiszczona część opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, która została rozłożona na raty podlega oprocentowaniu w wysokości:

- 1) nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski jednak nie mniej niż 10% w stosunku rocznym;
- 2) pozostałych nieruchomości przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski jednak nie mniej niż 14 % w stosunku rocznym.

5. Rozłożenie na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje na wniosek użytkownika wieczystego. Wierzytelność Gminy z tytułu rozłożonej na raty opłaty podlega zabezpieczeniu hipotecznemu. Wnioskodawcy ponoszą koszty wpisu zabezpieczenia hipotecznego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

10

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak

Pod względem prawnym
uwag nie wnoszę

RADCA PRAWNY
L. Oniśko
Lukasz Oniśko
BŁ-912

Sprawyduża: *Małgorzata Wiktorczyk*
Sprawozdania: *Barbara Janowska*

BURMISTRZ
Wacław Olszewski

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ustalenia zasad wnoszenia tej opłaty oraz stawek oprocentowania.

Podstawą do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości jest ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. nr 175, poz. 1459 z późniejszymi zmianami). Przekształcenie prawa jest co do zasady w świetle postanowień ustawy odpłatne. Do dnia 8 sierpnia 2011 postanowienia art. 4 ustawy nakładały na właściwe organy obowiązek udzielenia bonifikat związanych z ustaloną opłatą:

- a) 50% - osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym,
- b) 90% - osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ogłaszanego przez Prezesa GUS,
- c) innej bonifikaty niż określone w ustawie – za zgodą Rady Miejskiej w Olecku.

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem w sprawie o sygnaturze K 9/08 (opublikowanym w dniu 8 lutego 2010r. Dz. U. Nr 21 poz. 109), stwierdził, że art. 4 ust. 8 i 9 (ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) w zakresie, w jakim wskazuje, jest niezgodny z art. 165 ust. 1 oraz art. 167 ust. 1 i 2 Konstytucji, orzekł jednocześnie, że przywołane przepisy tracą moc z upływem 18 miesięcy od daty ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej, czyli w dniu 8 sierpnia 2011 roku.

Od tej daty właściwe organy jednostek samorządu terytorialnego nie mają ustawowego obowiązku udzielania bonifikat z tytułu odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Nadal obowiązuje przepis na podstawie, którego bonifikata może być udzielona wyłącznie za zgodą rady.

Powyższe potwierdzone zostało zmianą ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, opublikowaną w Dzienniku Ustaw z 2011 roku Nr 187, poz. 1110, która weszła w życie od dnia 9 października 2011 roku.

Wprowadzona zmiana rozszerza krąg osób, które mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – do wszystkich osób fizycznych i prawnych będących w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości (wcześniej uprawnienie to przysługiwało tylko osobom fizycznym - użytkownikom wieczystym nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zabudowanych garażami oraz nieruchomości rolnych).

Zainteresowanie użytkowników wieczystych przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności można określić jako średnie. Od października 2005 roku do 8 sierpnia 2011 roku przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności 90 nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe. 79 użytkowników wieczystych złożyło wnioski o udzielenie bonifikaty. 77 spełniało kryteria do udzielenia 90% bonifikaty, w jednym przypadku użytkownik wieczysty spełnił kryteria do udzielenia 50 % bonifikaty, jednemu użytkownikowi wieczystemu odmówiono udzielenia bonifikaty z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego. 10 użytkowników wieczystych nie dokumentowało dochodów i nie ubiegało się o bonifikatę. Ponadto przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności 18 nieruchomości zabudowanych garażami.

Nadal w użytkowaniu wieczystym pozostaje 429 nieruchomości, w tym 95 nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, 213 pod zabudowę garażową, 106 nieruchomości zabudowanych lub wykorzystywanych na cele usługowe lub mieszkalno-usługowe oraz 15 nieruchomości, które stanowią nieruchomości wspólne, drogi wewnętrzne i pozostają we współużytkowaniu wieczystym.

Mając na uwadze obowiązujący obecnie przepis wskazany w art. 4 ust. 9 ustawy w brzmieniu:

„ W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r., oraz ich następcom prawnym, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na ich wniosek, 50 % bonifikaty od opłaty.”

proponuję zachować tę samą zasadę w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko, tj:

- w stosunku do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 5 grudnia 1990 r. – 50 % bonifikaty, na wniosek użytkowników wieczystych, przy założeniu, że wniosek o udzielenie bonifikaty mogą składać użytkownicy wieczystości nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi wyłącznie na cele mieszkaniowe,

- w stosunku do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste po dniu 5 grudnia 1990 r. nie udzielać bonifikaty.

Natomiast w stosunku do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z ustaleniem jednorazowej opłaty za cały okres trwania użytkowania wieczystego, czyli za 99 lat, proponuję udzielać wyższej bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia w wysokości 80%. Wyjaśniam, że oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w tej formie miało miejsce w latach 1978 – 1989 i do dnia dzisiejszego nadal w użytkowaniu wieczystym pozostaje 14 takich nieruchomości.

Odnosnie oprocentowania wierzytelności Gminy Olecko z tytułu rozłożenia opłaty na raty wyjaśniam, że zgodnie z cytowaną ustawą, opłata może być na wniosek użytkownika wieczystego rozłożona raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat. Nieuiszczona część opłaty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP, która na dzisiaj wynosi 4,75%.

Proponuję podwyższyć oprocentowanie odpowiednio:

- nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe – nie mniej niż 10% w stosunku rocznym;
- pozostałych nieruchomości – nie mniej niż 14 % w stosunku rocznym.

Zaproponowane stawki oprocentowania stosowane są przy sprzedaży tych nieruchomości w trybie bezprzetargowym z zasobu Gminy Olecko w oparciu o Uchwałę Nr XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2004r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Data: *17 listopada 2011r.*

Sporządziła: *Monika Wiktorczyk*

Sprawdziła: *Barbara Januliszka*