

UCHWAŁA NR/19
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWIE
z dnia 2019 r.

w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Miasta Tarnowa w prawo własności tych gruntów i wysokości stawek procentowych tych bonifikat.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz na podstawie art. 9 ust. 1 pkt 2, art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716, 2540), Rada Miejska w Tarnowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się wprowadzenie bonifikaty od opłat należnych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Miasta Tarnowa w prawo własności tych gruntów dokonanego w trybie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716), zwanej dalej „ustawą”.

§ 2. Bonifikata przysługuje od opłaty jednorazowej należnej z tytułu przekształcenia gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub udziałów w gruncie związanych z lokalami mieszkalnymi.

§ 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 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.

§ 4. Bonifikata przysługuje:

- 1) osobom fizycznym będącym właścicielami lub współwłaścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi bądź udziałów w gruntach związanych z lokalami mieszkalnymi,
- 2) spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami lub współwłaścicielami gruntów zabudowanych budynkami – w części przeznaczonej na cele mieszkaniowe, zwanym dalej „właścicielami”.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnowa.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

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) z dniem 1 stycznia 2019 roku dojdzie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego m.in. nieruchomości gruntowych będących dotychczas własnością Gminy Miasta Tarnowa, jak również nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa położonych na terenie Gminy Miasta Tarnowa, 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 obszarze Miasta Tarnowa budownictwem mieszkaniowym objęte są zarówno grunty będące własnością Gminy Miasta Tarnowa, jak

również będące własnością Skarbu Państwa. Co więcej, nieruchomości te są położone na terenie całego Miasta, mają często podobny status. 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 prawa do bonifikat, narusza zasady sprawiedliwości społecznej i jest dyskryminująca dla dużej części mieszkańców. Narusza również konstytucyjną zasadę równości w prawie, będącą częścią zawartej w art. 32 Konstytucji RP zasady równości wobec prawa. Zasada równości w prawie, jak wskazano np. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego OZ w Krakowie z dnia 18 maja 2000 roku, sygn. akt I SA/Kr 392/00, polega na tym, iż wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się daną cechą istotną mają być traktowane równo, tj. bez różnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących, co oznacza także sprawiedliwie. Bez wątpienia użytkownicy wieczystych 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 tych gruntów jest Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego. Dlatego też zasadnym jest udzielenie w drodze uchwały Rady Miejskiej w Tarnowie bonifikat dla dotychczasowych użytkowników wieczystych gruntów gminnych na takich samych warunkach, jakie zostały ustawowo przyznane dotychczasowym użytkownikom wieczystym gruntów Skarbu Państwa. Celowym jest również doprecyzowanie warunków udzielania ww. bonifikat w zakresie, który niweluje wątpliwości mogące wynikać ze stosowania przepisów ustawy. W § 2 ust. 1 uchwały zapisane zostały stawki procentowe przyznawanych bonifikat równe stawkom zapisanym w art. 9 ust. 3 ustawy. Z przepisu ustawy wynika kryterium przyznawania poszczególnych stawek bonifikat, którym jest data wniesienia opłaty jednorazowej. Zawierać się ona powinna w danym roku kalendarzowym. Ustęp 2 zawiera wyjątek od powyższej reguły, biorący się z ustawowej zasady, że terminem płatności opłaty należnej za rok 2019 jest 29 lutego 2020 roku (art. 20 ust. 1 ustawy). Wynika z niego, że właściciel może uzyskać bonifikatę wynoszącą 60% wysokości opłaty jednorazowej, jeżeli wnieśli opłatę do 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 ustawy, wprowadzającym analogiczny warunek dla właścicieli dotychczasowych gruntów Skarbu Państwa. W § 3 uchwały wskazano, komu przysługuje powyższa bonifikata. Podmiotami uprawnionymi są osoby fizyczne oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Wybór ten jest zgodny z art. 9 ust. 3 ustawy. Co więcej, pozwala on uniknąć stosowania przepisów o pomocy publicznej dla przedsiębiorców. Podkreślić należy, iż 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 usługowych.

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.