

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2022 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 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834) 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 2020 r. poz. 2040 oraz z 2021 r. poz. 2445) **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) oraz Uchwałą nr XXIII/703/20 z dnia 24 listopada 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 6044), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4 po ust. 5 dodaje się ust. 6, 7, 8 i 9 w brzmieniu:

„6. Jeżeli zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. przez osoby fizyczne będące właścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub współwłaścicielami udziałów w gruntach związanych z lokalami mieszkalnymi na dzień 1 stycznia 2019 r., a informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku, właściciel gruntu może skorzystać z bonifikaty o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3, jeżeli dokona wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia jej doręczenia.

7. Jeżeli zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. przez właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i o ile do przekształcenia doszło w okresie od 2 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., a informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku, właściciel gruntu może skorzystać z bonifikaty o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3, jeżeli dokona wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia jej doręczenia.

8. Jeżeli zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. przez właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i o ile do przekształcenia doszło w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., a informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku, właściciel gruntu może skorzystać z bonifikaty o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2, jeżeli dokona wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia jej doręczenia.

9. Jeżeli zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. przez właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i o ile do przekształcenia doszło w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r., a informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku, właściciel gruntu może skorzystać z bonifikaty o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, jeżeli dokona wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia jej doręczenia.”;

2) w § 5 po ust. 5 dodaje się ust. 6, 7, 8 i 9 w brzmieniu:

„6. Jeżeli zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. przez spółdzielnię mieszkaniową będącą na dzień 1 stycznia 2019 r. właścicielem lub współwłaścicielem gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi - w części przeznaczonej na cele mieszkaniowe, a informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku, właściciel gruntu może skorzystać z bonifikaty o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3, jeżeli dokona wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia jej doręczenia.

7. Jeżeli zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. przez spółdzielnię mieszkaniową będącą właścicielem nieruchomości, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i o ile do przekształcenia doszło w okresie od 2 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., a informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku, właściciel gruntu może skorzystać z bonifikaty o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3, jeżeli dokona wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia jej doręczenia.

8. Jeżeli zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. przez spółdzielnię mieszkaniową będącą właścicielem nieruchomości, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i o ile do przekształcenia doszło w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., a informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku, właściciel gruntu może skorzystać z bonifikaty o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2, jeżeli dokona wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia jej doręczenia.

9. Jeżeli zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. przez spółdzielnię mieszkaniową będącą właścicielem nieruchomości, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i o ile do przekształcenia doszło w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r., a informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku, właściciel gruntu może skorzystać z bonifikaty o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, jeżeli dokona wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia jej doręczenia.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. 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 2020 r. poz. 2040 z późn. 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 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).

Zgodnie z § 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, 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.

W wyniku nowelizacji ww. ustawy art. 20 ust. 2 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.

Od początku roku 2019 do końca roku 2021 do tut. Urzędu wpłynęło ok. 22 000 wniosków dotyczących zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, z czego zostało zrealizowanych ok. 18 000.

Do zrealizowania pozostało ok. 4 000 wniosków, z których ok. 1 000 zostało złożonych w 2021 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. 1 000 wniosków złożonych w 2021 r. mogło zostać zrealizowane z uwzględnieniem bonifikaty obowiązującej w roku ich złożenia (tj. 2021 r.), konieczne stało się wprowadzenie zmian w § 4 ww. uchwały z dnia 22 stycznia 2019 r. dla poniższych przypadków:

1. Bonifikata w wysokości, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 przysługuje osobom fizycznym:

a) będącym na dzień 1 stycznia 2019 r. właścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub współwłaścicielami udziałów w gruntach związanych z lokalami mieszkalnym, jeżeli łącznie zaistniały poniższe przesłanki:

- zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.,
- informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku,
- dokonano wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji o wysokości opłaty jednorazowej.

b) będącym właścicielami nieruchomości, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, jeżeli łącznie zaistniały poniższe przesłanki:

- do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, doszło w okresie od 2 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.,
- zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.,
- informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku,
- dokonano wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji o wysokości opłaty jednorazowej;

2. Bonifikata w wysokości, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 przysługuje osobom fizycznym będącym właścicielami nieruchomości, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, jeżeli:

- do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, doszło w okresie 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.,
- zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

- informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku,

- dokonano wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji o wysokości opłaty jednorazowej;

3. Bonifikata w wysokości, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 przysługuje osobom fizycznym będącym właścicielami nieruchomości, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, jeżeli:

- do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, doszło w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.,

- zgłoszenie zamiaru 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, zostało złożone w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

- informacja o wysokości opłaty jednorazowej została doręczona przez Gminę Miasto Szczecin po dniu 31 grudnia 2021 roku,

- dokonano wpłaty opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji o wysokości opłaty jednorazowej;

Powyższe 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.

Wskazana uchwała Nr III/76/19 wraz z nowelizacjami (w tym z niniejszą nowelizacją) rozwiązuje ponadto 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 40% opłaty jednorazowej, to opłata powinna być wniesiona w trzecim 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.

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

Analizując możliwe w 2021 r. stany faktyczne dla wniosków o opłaty jednorazowe, które nie zostały rozpoznane dotychczas z uwagi przede wszystkim na sytuację epidemiologiczną w kraju, która wpływa na ograniczoną liczbę dostępnych pracowników oraz na zbyt dużą ilość wniosków, w celu zapewnienia wszystkim uprawnionym wnioskodawcom możliwość uzyskania bonifikaty, uzasadniona jest konieczność wprowadzenia powyższych zmian.