

**PREZYDENT
MIASTA ELKU**

PG-GN.6826.7.2019.IW

BIURO RADY MIASTA ELKU
W PŁYNEŁO

dnia 05-02-2019 *

L.dz. Zał.

podpis

Elk, 4 lutego 2019 r.

11 Sesja RM, radni
Komisja Budżetowa
Komisja Infrastruktury i R.9.
08.02.2019

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ELKU
Włodzimierz Szelązek**

**Pan Włodzimierz Szelązek
Przewodniczący
Rady Miasta Elku**

Szanowny Panie Przewodniczący,

Na podstawie § 35 ust. 1 pkt 1 Statutu Miasta Elku¹ proszę o wprowadzenie do porządku obrad najbliższej sesji Rady Miasta Elku projektu uchwały w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty wnoszonej jednorazowo za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących dotychczasową własność Gminy Miasta Elku.

Tomasz Andrukiewicz

**Tomasz Andrukiewicz
Prezydent Miasta Elku**

W załączeniu:

1. Projekt uchwały
2. Uzasadnienie do projektu uchwały

¹ Załącznik do uchwały Nr XIX.195.16 Rady Miasta Elku z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Elku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2016 r. poz. 2515).

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU

z dnia 2019 r.

w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty wnoszonej jednorazowo za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących dotychczasową własność Gminy Miasta Ełku.

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 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.), Rada Miasta Ełku uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od opłaty wnoszonej jednorazowo za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dotychczasową własność Gminy Miasta Ełku, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym w wysokości:

- 1) 95% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 2) 94% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 3) 85% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 4) 75% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 5) 65% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 6) 55% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

§ 2. Warunkiem udzielenia bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów jest złożenie przez osoby określone w § 1 pisemnego wniosku o udzielenie bonifikaty wraz z oświadczeniem o zamiarze wniesienia opłaty jednorazowej.

§ 3. Bonifikata określona w § 1 nie przysługuje osobom, które posiadają zadłużenie wobec Gminy Miasta Ełku z tytułu należności stanowiących dochód budżetu Miasta Ełku.

§ 4. Prezydent Miasta Ełku zobowiązany jest do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli właściciel budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, przed upływem 5 lat, licząc od dnia otrzymania bonifikaty, wykorzystał nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Przepis stosuje się odpowiednio do następców prawnych osób, które uzyskały bonifikatę od opłaty, o której mowa w § 1.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

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

Uzasadnienie do projektu uchwały:

Zgodnie z ustawą 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 z późn. zm.), z dniem 1 stycznia 2019 r. użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności. Z tytułu przekształcenia powstaje obowiązek wnoszenia na rzecz dotychczasowego właściciela opłaty przekształceniowej w wysokości równej dotychczasowej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez okres 20 lat. Ustawa przewiduje również możliwość jednorazowej spłaty wszystkich opłat z góry, stanowiącej iloczyn opłaty rocznej i ilości lat pozostałych do spłaty.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących dotychczas własność Gminy Miasta Ełku, przekształcenie objęło ok 250 nieruchomości, co stanowi ok 2000 użytkowników wieczystych. W ustawie zostały uregulowane bonifikaty od opłat jednorazowych dotyczące gruntów Skarbu Państwa, które w 1 roku wynoszą 60% i maleją o 10 % z każdym rokiem w kolejnych 5 latach. W odniesieniu do gruntów komunalnych, ustawodawca pozostawił kwestię udzielania bonifikat właściwym organom gmin.

W związku z potrzebą jednakowego traktowania użytkowników wieczystych posiadających nieruchomości mieszkaniowe na terenie Ełku oraz ustawowo wprowadzone bonifikaty na gruntach Skarbu Państwa, zasadne jest wprowadzenie bonifikaty od opłaty jednorazowej dotyczącej nieruchomości stanowiących dotychczasową własność Gminy Miasta Ełku. Analizując wysokość udzielanych bonifikat przez inne miasta w Polsce należy stwierdzić, że osiągają one wysokość do 98% opłaty (np. Kętrzyn, Warszawa). Minimalna wysokość bonifikaty rozpoczyna się od poziomu 50% (Gmina Ełk).

Mając na uwadze sprawność prowadzonych postępowań administracyjnych, proponuję wyrażenie zgody na udzielenie bonifikaty w wysokości 95% opłaty. Taka wysokość bonifikaty zrówna opłatę jednorazową z roczną opłatą przekształceniową. Dzięki temu nie wystąpi konieczność dokonywania rozliczeń i zwrotu części dokonywanych wpłat. Już w pierwszym roku od daty nabycia prawa własności nastąpi całkowite uregulowanie całości należnych Miastu opłat.

Zaświadczenia o przekształceniu będą wydawane do końca 2019 r. W stosunku do osób, które obiorą je z początkiem 2020 r., zasadne jest wprowadzenie bonifikaty w wysokości, która pozwoli na osiągnięcie poziomu opłaty jaka obowiązywała w pierwszym roku przekształcenia.

Wprowadzenie bonifikaty od jednorazowej opłaty przekształceniowej uzupełni katalog dotychczas wprowadzonych przez Radę Miasta bonifikat przy zbywaniu praw majątkowych z zasobu komunalnego. Najemcy lokali komunalnych mogą nabyć ich własność z bonifikatą 90% od ceny. Podobna wysokość bonifikaty w wysokości 90% opłaty, obowiązywała na podstawie uchwały Rady Miasta Ełku z dnia 26 października 2005 r. regulującej sprawę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów mieszkaniowych, której zakres stosowania od 2012 r. został zawężony do nieruchomości zabudowanych wykorzystywanych w całości bądź w części na cel mieszkaniowy. Rada Miasta wyrażała także zgodę w indywidualnych sytuacjach, udzielając bonifikat w wysokości od 90% do 96,153% ceny, gdy przedmiotem obrotu był grunt przeznaczony lub wykorzystywany na cele mieszkaniowe.

¹ Załącznik do uchwały Nr XIX.195.16 Rady Miasta Ełku z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Ełku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2016 r. poz. 2515).

Celem zachęcenia osób, które nabyły prawo własności do szybkiego uiszczenia należnych opłat, co z kolei pozwoli na zakończenie w urzędzie obsługi płatności użytkownika wieczystego, proponuję podobnie jak w przypadku gruntu Skarbu Państwa, zróżnicowanie wysokości bonifikaty poprzez jej zmniejszanie o 10% w kolejnych latach obowiązywania, wg zestawienia:

- 1) 95% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie,
 - 2) 94% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu,
 - 3) 85% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu,
- i kolejno z każdym kolejnym rokiem mniej o 10%, osiągając w szóstym roku po przekształceniu 55%.

Zmniejszenie wysokości bonifikaty pozwoli uniknąć dokonywania rozliczeń i zwrotu nadpłat, które wystąpią gdy roczna opłata przekształceniowa będzie wyższa od należnej do wpłaty opłata jednorazowa po bonifikacie.

Pozostawienie płaskiej stawki procentowej bonifikaty, niezależnie od daty udzielenia bonifikaty, doprowadzi do sytuacji, że począwszy od drugiego roku od daty przekształcenia Miasto będzie zobowiązane do zwrotu części pobranych opłat rocznych.

Skutki finansowe dla budżetu miasta, przy założeniu, że wszyscy właściciele gruntów zabudowanych w pierwszym roku od chwili nabycia tego prawa, wystąpią o naliczenie opłat jednorazowych wyniosą około 310.000,00 zł netto rocznie przez okres kolejnych 19 lat. Jest to kwota około 25% łącznych wpływów z tytułu użytkowania wieczystego, które wynoszą około 1.200.000 zł rocznie.

Z uwagi na to, że bonifikata może być przyznawana wyłącznie na cele mieszkaniowe, w związku z tym, wymaga prowadzenia monitoringu sposobu wykorzystania nieruchomości w okresie 5 lat, pod rygorem żądania zwrotu po waloryzacji.

Dodatkowym warunkiem udzielenia bonifikaty jest brak zaległości finansowych wobec Miasta Ełku. Podobne rozwiązanie stosuje się m. in. przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym oraz nieruchomości zbywanych w trybie przetargu.

¹ Załącznik do uchwały Nr XIX.195.16 Rady Miasta Ełku z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Ełku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2016 r. poz. 2515).

Metadane pisma wychodzącego

Numer pisma: PG-GN.6826.10.2018.IW

Data pisma: 2018-10-09

Dotyczy: dotyczy rozpatrzenia kwestii udzielania bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe z ustawy z 20 lipca 2018 r.

Dostęp: niepubliczny

Osoba do kontaktu: Ilona Wierszewska

Rodzaj pisma:

Słowa kluczowe:

Typ DCMI: Tekst

Załączone pliki:

Nazwa pliku	Nazwa oryginalna	Data utworzenia	Właściciel
KW_40732_PG_plik5.ODT	WNIOSEK DO PREZYDENTA W SPRAWIE BONIFIKAT 2018 NOWA USTAWA.ODT	2018-10-10 12:37:04	Ilona Wierszewska

Klienci:

Historia akceptacji:

2018-10-09 10:57:44 Uruchomiono ścieżkę akceptacji EA-49839 dla pisma (Ilona Wierszewska)

1. Ilona Wierszewska (Samodzielny referent)
2. Tomasz Szymański (Kierownik Referatu)
3. Marta Herbszt (Naczelnik Wydziału)
4. Jarosław Wróbel (Skarbnik Miasta)
5. Zofia Pietkiewicz (Radca prawny)
6. Marcin Radziłowicz (Sekretarz Miasta)

2018-10-09 10:57:44 Zaakceptowano przez Ilona Wierszewska

2018-10-09 10:58:45 Anulowano całą ścieżkę akceptacji przez Ilona Wierszewska

2018-10-09 11:08:56 Zmiana plików dołączonych do korespondencji przez Ilona Wierszewska

2018-10-09 11:09:07 Uruchomiono ścieżkę akceptacji EA-49839 dla pisma (Ilona Wierszewska)

1. Ilona Wierszewska (Samodzielny referent)
2. Tomasz Szymański (Kierownik Referatu)
3. Marta Herbszt (Naczelnik Wydziału)
4. Jarosław Wróbel (Skarbnik Miasta)
5. Zofia Pietkiewicz (Radca prawny)
6. Marcin Radziłowicz (Sekretarz Miasta)

2018-10-09 11:09:07 Zaakceptowano przez Ilona Wierszewska

2018-10-10 09:03:23 Akceptacja dla pisma przez Tomasz Szymański

2018-10-10 11:52:58 Brak akceptacji dla treści pisma przez Marta Herbszt

We wniosku dopisać jeszcze ilu takich użytkowników wieczystych skorzysta z ustawy i ogólną kwotę dochodów budżetowych z tytułu opłat rocznych

Przeczytano 2018-10-10 12:03:32

2018-10-10 12:37:22 Zmiana plików dołączonych do korespondencji przez Ilona Wierszewska

2018-10-10 12:37:29 Uruchomiono ścieżkę akceptacji EA-49839 dla pisma (Ilona Wierszewska)

1. Ilona Wierszewska (Samodzielny referent)
2. Tomasz Szymański (Kierownik Referatu)
3. Marta Herbszt (Naczelnik Wydziału)
4. Jarosław Wróbel (Skarbnik Miasta)
5. Zofia Pietkiewicz (Radca prawny)
6. Marcin Radziłowicz (Sekretarz Miasta)

2018-10-10 12:37:29 Zaakceptowano przez Ilona Wierszewska

2018-10-10 12:38:20 Akceptacja dla pisma przez Tomasz Szymański

2018-10-10 14:05:12 Akceptacja dla pisma przez Marta Herbszt

2018-10-11 12:54:21 Akceptacja dla pisma przez Stanisława Całuch w zastępstwie za Jarosław Wróbel

2018-10-11 13:10:05 Akceptacja dla pisma przez Zbigniew Rachwański w zastępstwie za Zofia Pietkiewicz

2018-10-12 14:39:56 Podpisanie cyfrowo pisma przez Marcin Radziłowicz