

Gorzów Wlkp., 14 stycznia 2019 r.

**Anna Kozak
Radosław Wróblewski
Paulina Szymotowicz**
Radni Rady Miasta
Gorzowa Wielkopolskiego

14. 01. 2019
Kozak
WR

upr. KRM
14-01-2019
cye

Sz. P.
Jacek Wójcicki
Prezydent Miasta
Gorzowa Wielkopolskiego

ZAPYTANIE

o stanowisko Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp. w sprawie bonifikaty z tytułu przekształcenia własności gruntów

Zwracamy się prośbą o informację na temat stanowiska Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp. w sprawie możliwości udzielenia bonifikaty, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Podstawowym skutkiem ustawy jest automatyczne przekształcenie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. 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 od 60% do 10% w zależności, w którym roku zostanie wniesiona opłata, w którym nastąpiło przekształcenie. Natomiast, grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego - takiej bonifikaty nie mają. Rada Miasta może taką uchwałę podjąć i wprowadzić bonifikatę.

Pojawiające się liczne zapytania od mieszkańców odnośnie bonifikaty przy jednorazowej opłacie i podawano przykłady miast, gdzie ta bonifikata została już wprowadzona: np. miasto Warszawa 98% bonifikaty, skłaniają nas do zapoznania się z Pana stanowiskiem w tej sprawie.

W związku z tym, prosimy również o podanie informacji na temat:

- wysokości wpływów do miasta Gorzowa z tytułu opłat za prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe
- podanie o ile zmniejszy się budżet miasta po wprowadzeniu bonifikaty.
- wysokości opłaty przekształceniowej rocznej dla poszczególnych lokali (np. budynki wielorodzinne, budynki z kilkoma wyodrębnionymi lokalami).

Anna Kozak
Szymotowicz Paulina
WR





**PREZYDENT MIASTA
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO**

Urząd Miasta
ul. Sikorskiego 3-4
66-400 Gorzów Wlkp.

T: +48 95 735 55 00
F: +48 95 735 56 70
E: kancelaria@um.gorzow.pl
I: www.gorzow.pl

Gorzów Wlkp. 28 stycznia 2019r.

WGM.0003.2.2019.JD

**Klub Radnych
Koalicja Obywatelska**

Odpowiadając na Państwa zapytanie dotyczące stanowiska w sprawie bonifikaty z tytułu przekształcenia własności gruntów uprzejmie informuję, co następuje.

Z dniem 1 stycznia 2019r. grunty użytkowane wieczysto zabudowane budynkami mieszkalnymi, na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - stały się z mocy prawa własnością użytkowników wieczystych. Ustawa ta nie dotyczy gruntów o innym sposobie wykorzystywania.

Z tytułu przekształcenia właściciel będzie ponosić opłaty przez okres 20 lat - w wysokości dotychczasowych opłat za użytkowanie wieczyste gruntu zamiast 99 lat.

Zatem, grupa uprawnionych którym przysługuje przekształcenie na podstawie ww. ustawy otrzymała ulgę „bonifikatę” kosztem dochodów Miasta, w postaci skrócenia okresu płatności opłat z 99 lat do 20 lat.

Bonifikata od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego może zostać udzielona osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym - na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku, a w odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody.

W przypadku wnieścia 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 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.

Jednostki samorządu terytorialnego, również mogą wymienionym osobom udzielić bonifikaty od opłaty jednorazowej - na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

Użytkownicy wieczysti nabywając prawo użytkowania wieczystego wnosili jedynie pierwszą opłatę w wysokości 15-25% ceny gruntu. Natomiast osoby nabywające grunt na własność uiszczają 100% ceny. W związku z tym, użytkownicy wieczysti zobowiązani byli do ponoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przez okres 99 lat. W przypadku zmiany wartości gruntu opłaty roczne mogły podlegać aktualizacji.

Dochody z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i Miasta Gorzowa Wlkp. wg przypisu na 1 stycznia 2019r. kształtowały się na zbliżonym poziomie i wynosiły odpowiednio 6,30mln zł i 5,5mln zł rocznie.

05-09-2019
wiceprezydent

Należy jednak zaznaczyć, że w Gorzowie Wlkp. większość nieruchomości, które podlegają przekształceniu stanowi własność Miasta. Natomiast, Skarb Państwa posiada marginalny procent takich nieruchomości, bowiem w wyniku komunalizacji mienia państwowego, Skarb Państwa zachował własność nieruchomości niemieszkalnych, nie podlegających przekształceniu - w stosunku do których opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 3% wartości gruntu, a nie jak w przypadku terenów mieszkaniowych 1%. Zatem, ustalenie bonifikat od przekształcenia na własność marginalnej części gruntów Skarbu Państwa nie spowoduje znacznych uszczupień w zakresie dochodów Skarbu Państwa. W dalszym ciągu użytkownicy wieczystości będą uiszczać na rzecz Skarbu Państwa opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 3% wartości gruntu.

Szacuje się, że za grunty Skarbu Państwa, które objęte zostały ustawą przekształceniową dotychczasowe dochody za użytkowanie wieczyste wynosiły ok. **0,09 mln zł rocznie**. Zatem w wyniku przekształceń tych gruntów roczne dochody Skarbu Państwa spadną z kwoty **6,30mln zł** zaledwie do kwoty ok. **6,21 mln zł tj. o 1,5%**, przez co dochody Skarbu Państwa z tytułu ustawowego skrócenia czasu wnoszenia opłat z 99 do 20 lat **wyniosą 615mln zł** (liczone tylko z terenu Gorzowa Wlkp.) zamiast planowanych za 99 lat - 624 mln zł.

Natomiast za grunty stanowiące własność Miasta, które objęte zostały przekształceniem dochody za użytkowanie wieczyste wynosiły ok. **3 mln zł rocznie**. Zatem w wyniku przekształceń tych gruntów roczne dochody Miasta spadną z **5,5 mln zł**, do kwoty ok. **2,5mln zł tj. o 45%**. Termin zapłaty opłaty rocznej za przekształcenie za 2019r. upływa 29.02.2020r. W przypadku udzielenia bonifikat od jednorazowych opłat za przekształcenie – Miasto już od 2021r. zostanie pozbawione dochodów na poziomie **3 mln zł rocznie**, przez co dochody Miasta z tytułu ustawowego skrócenia czasu wnoszenia opłat z 99 do 20 lat **spadną o kwotę 237mln zł** z planowanych za 99 lat - 545mln zł.

Udzielenie bonifikaty w przypadku wniesienia jednorazowej opłaty za przekształcenie spowodowałoby kolejne zmniejszenie dochodów Miasta i byłoby dodatkową ulgą dla osób objętych przekształceniem - udzieloną kosztem pozostałych mieszkańców miasta Gorzowa Wlkp.

Niezależnie od powyższego, udzielenie przez jednostki samorządu terytorialnego bonifikaty od opłat za przekształcenie przyczyni się do zwiększenia dochodów Skarbu Państwa z tytułu opłat sądowych za wykreślenie z ksiąg wieczystych roszczeń, których wpis z urzędu ustawodawca wprowadził dodatkowo. Po uregulowaniu opłat rocznych przez okres 20 lat z tytułu przekształcenia – osoba winna złożyć wniosek do sądu o wykreślenie tego roszczenia i wnieść opłatę sądową w wysokości **75zł**. Natomiast po udzieleniu bonifikaty i jednorazowej zapłacie opłaty przekształceniowej – opłata sądowa wyniesie **250zł**. W przypadku samego Gorzowa Wlkp. przy ok. 20.000 przekształceń byłaby to kwota **5.000.000zł**, która wpłynęłaby do budżetu Skarbu Państwa. Należy dodać, że ustawodawca opłatę sądową na rzecz Skarbu Państwa w kwocie 250zł wprowadził dodatkowo wyłącznie do przekształceń, bowiem opłaty sądowe za wykreślenie innych roszczeń wynoszą ustawowo **75zł**, a z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w ogóle takie wpisy i opłaty nie występują.

Jednocześnie informuję, że grunty zabudowane domami jednorodzinnymi w większości zostały przekształcone na własność w trybie poprzednich przepisów, a obecnie pozostała jedynie niewielka część, gdzie użytkownicy wieczystości nie złożyli wniosków w poprzednich latach. Opłaty roczne za przekształcenie działki gruntu o pow. 8 arów zabudowanej domem jednorodzinnym kształtują się na poziomie od **250-600zł** i uzależnione są w szczególności od jej położenia.

Natomiast opłaty roczne za przekształcenie gruntów zabudowanych budynkami wielorodzinnymi kształtują się na poziomie **od 5 zł do 150zł rocznie** za udział od jednego mieszkania. Kwota ta uzależniona jest od wysokości posiadanego udziału w gruncie i nie stanowi znaczącego obciążenia w całorocznym budżecie rodziny, a udzielenie bonifikaty nie

przyczyni się do poprawy ich sytuacji finansowej, tym bardziej, że dodatkowo zostaną obciążeni na rzecz Skarbu Państwa opłatą sądową za wykreślenie roszczeń w kwocie **250zł**.

Jednostki samorządu terytorialnego nie otrzymały żadnej pomocy finansowej z tytułu utraty dochodów Miasta oraz kosztów postępowań, ani merytorycznej czyniąc samorządy odpowiedzialnym za przeprowadzenie postępowań. Ustawa spowodowała jedynie chaos i dezorientację wśród ludności i w samorządach. Ustawodawca nie rozstrzygnął kwestii zarówno stosowania pomocy de minimis jak i opodatkowania podatkiem od towarów i usług VAT.

Z informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawa Śródmieście wynika, że uchwała o bonifikatach została podjęta bez inicjatywy Prezydenta i analizy wpływu na dochody Miasta, przy sprzeciwie Skarbnika i do dnia dzisiejszego nie zostało wydane żadne zaświadczenie potwierdzające przekształcenie.

Reasumując powyższe, ustawodawca stworzył ustawę która:

- przyznała części użytkowników wieczystych „bonifikatę” w postaci skrócenia okresu płatności opłat z 99 lat na 20 lat,
- w swoich skutkach finansowych dotyczy w szczególności nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, a nie Skarbu Państwa,
- uszczupla dochody samorządom,
- koszty przeprowadzenia postępowań przerzuca na samorządy,
- przynosi dodatkowe dochody Skarbowi Państwa.
- nie przyczynia się do polepszenia sytuacji finansowej mieszkańców.

Mając na względzie w szczególności skutki finansowe dla Miasta i płynące z tego tytułu korzyści dla Skarbu Państwa kosztem użytkowników wieczystych i samorządów - moje stanowisko w kwestii udzielenia bonifikaty od opłat za przekształcenie jest negatywne.

Z poważaniem

z op. PREZYDENTA MIASTA

Jacek Szymankiewicz
Zastępca Prezydenta Miasta

Do wiadomości:

- KPM,
- WOR