

Uchwała Nr XLV/229/06.....
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 13. lutego 2006 roku.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Kowary.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 oraz art. 40 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art.4 ust. 2,3 i 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. Nr 175, poz. 1459), oraz art.68 ust.1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami), Rada Miejska w Kowarach uchwała co następuje :

§ 1

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 % od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym i osobom prawnym w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Gminy Kowary.

§ 2

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 % od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym i osobom prawnym w prawo własności nieruchomości rolnych stanowiących własność Gminy Kowary.

§ 3

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 % od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego przysługującego spółdzielniom mieszkaniowym będących właścicielami budynków mieszkalnych.

§ 4

Wyraża się zgodę na udzielenie 95 % bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym i osobom prawnym w prawo własności tych nieruchomości, które są wykorzystywane lub przeznaczone na cele mieszkaniowe, gdy przekształcenie następuje na rzecz użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych, którzy wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego, zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami prawa.

§ 5

1. Wszystkie koszty związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ponosi wnioskodawca.
2. Wysokość wadium wnoszonego przez wnioskodawcę na poczet kosztów związanych z realizacją wniosku wynosi 500 zł (słownie : pięćset złotych) .
3. W przypadku odstąpienia wnioskodawcy od przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności nieruchomości gruntowej, wadium nie podlega zwrotowi.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kowar.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kowarach

Tadeusz Cwynar

Inicjatywa uchwałodawcza
Burmistrz Miasta Kowary

UZASADNIENIE

1. W dniu 13 października 2005 r. weszła w życie ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, która uchylila dotychczas obowiązujące ustawy tj. :
 - ustawę z dnia 04 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 ze zmianami),
 - ustawę z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. Nr 113, poz. 1209 ze zmianami).

Na podstawie dotychczas obowiązujących ustaw uwłaszczono 483 nieruchomości w tym :

- 409 w trybie ustawy z dnia 04 września 1997 r.
- 74 w trybie ustawy z dnia 26 lipca 2001 r.

Obecnie w Gminie Kowary nadal 621 nieruchomości posiada ustanowione prawo użytkowania wieczystego (w tym użytkownicy wieczysti w budynkach wielomieszkaniowych i garaże). Z powyższego wynika, że dotychczasowe ustawy w pełni nie zaspokoily roszczeń użytkowników wieczystych o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

2. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przyznaje osobom fizycznym, które są użytkownikami wieczystymi roszczenie o przekształcenie tego prawa własności pod warunkiem, że byli użytkownikami wieczystymi w dniu **13 października 2005 r.** (data ograniczająca krąg osób uprawnionych do skorzystania z tej ustawy).

Przepisy niniejszej ustawy stosuje się do :

- nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe,
- nieruchomości zabudowanych garażami,
- nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe albo zabudowę garażową,
- nieruchomości rolnych.

3. Wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności następuje na podstawie złożonego wniosku w terminie do dnia **31 grudnia 2012 r.**

4. Z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić osoby fizyczne, które w dniu 13 października 2005 r. były użytkownikami wieczystymi określonych wyżej nieruchomości oraz osoby prawne w dwóch sytuacjach :
 - kiedy osoba prawna jako właściciel lokalu dysponuje udziałem w nieruchomości wspólnej obejmującej prawo użytkowania wieczystego,
 - spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.Spółdzielniom mieszkaniowym przyznano możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności pod warunkiem przysługiwania spółdzielni prawa własności budynku lub garażu. Przesłanka ta nie będzie spełniona jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa jest tylko współwłaścicielem wraz z innymi osobami.

5. Ustawa przyznaje prawo do wystąpienia z roszczeniem o przekształcenie również następcom prawnym osób fizycznych i prawnych. Warunkiem przysługiwania roszczenia następcy jest istnienie prawa użytkowania w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy tj. **13 października 2005 r.**

6. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. wprowadziła zasadę odpłatności za przekształcenie.

Wysokość opłaty jest ustalana na podstawie art. 67 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy uwzględnieniu art. 69 i wynosi w przybliżeniu 10 – 40 % wartości nieruchomości gruntowej w zależności od niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego.

Odstąpienie od tej zasady jest możliwe wyłącznie w przypadkach przewidzianych w ustawie. Od opłaty z tytułu przekształcenia może być udzielona bonifikata.

Projekt uchwały przewiduje możliwość udzielenia bonifikaty w następujących przypadkach :

- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym i prawnym w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe
- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym i prawnym w prawo własności nieruchomości rolnych
- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przysługującego spółdzielniom mieszkaniowym będących właścicielami budynków mieszkalnych
- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym i prawnym w prawo własności tych nieruchomości, które są wykorzystywane lub przeznaczone na cele mieszkaniowe, gdy przekształcenie następuje na rzecz użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych, którzy wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego oraz z art. 68 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ może udzielić za zgodą Rady Miejskiej bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia.

Przedłożony projekt uchwały stwarza możliwość dalszego uwłaszczania użytkowników wieczystych na korzystniejszych niż dotychczas warunkach.

Zastosowanie bonifikaty od opłaty za przekształcenie stworzy dogodniejsze warunki na przeprowadzenie tej procedury.

Przykład obliczenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania w prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym 4 – lokalowym, położonej w Kowarach przy ul. Górniczej .

- nieruchomość gruntowa o powierzchni 184 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym 4 – lokalowym
- prawo współużytkowania wieczystego ustanowione w latach 1985 – 1990
- wartość prawa własności gruntu (Ww) = 8.280 zł tj. 45 zł/m²
- wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu (Wuw) = 6.458 zł
- opłata za przekształcenie (bez bonifikaty) = 1.822 zł
- opłata po uwzględnieniu bonifikaty np. 95 % = 92 zł

Przykład obliczenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinny, położonej w Kowarach przy ul. Nowej.

- nieruchomość gruntowa o powierzchni 630 m² zabudowana budynkiem jednorodzinny
- prawo użytkowania wieczystego ustanowione w roku 1976
- wartość prawa własności gruntu (Ww) = 25.200 zł tj. 40 zł/m²
- wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu (Wuw) = 17.892 zł
- opłata za przekształcenie (bez bonifikaty) = 7.308 zł
- opłata po uwzględnieniu bonifikaty np. 95 % = 366 zł