

**Projekt
z dnia 09.05.2011r.**

**Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia**

w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Na podstawie art. 4 ust.7 pkt 2, ust.11 pkt 2 oraz ust.11a ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2005r. Nr 175, poz. 1459 ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 91% od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerami działek:

- 1) 52820/29 o pow. 0,1287 ha położonej w Ostrołęce przy ul. Pileckiego,
- 2) 52820/44 o pow. 0,1503 ha położonej w Ostrołęce przy ul. Kleeberga,
- 3) 52820/53 o pow. 0,1620 ha położonej w Ostrołęce przy ul. Sucharskiego,
- 4) 52337/31 o pow. 0,2800 ha położonej w Ostrołęce przy ul. Madalińskiego,
- 5) 50444/122 o pow. 0,1755 ha położonej w Ostrołęce przy ul. Roweckiego Grota,
- 6) 52820/34 o pow. 0,1176 ha położonej w Ostrołęce przy ul. Pileckiego,
- 7) 52820/33 o pow. 0,1163 ha położonej w Ostrołęce przy ul. Pileckiego,

pozostających we współużytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” w Ostrołęce oraz osób fizycznych.

§ 2.

Bonifikaty, o której mowa w § 1 udziela się po spełnieniu następujących warunków:

- 1/ użytkownik wieczysty nie zalega, w dniu wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ze zobowiązaniami pieniężnymi wobec Miasta Ostrołęki, związanymi z przedmiotem przekształcenia,
- 2/ opłata za przekształcenie uiszczana jest jednorazowo.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miasta Ostrołęki z dnia 9 maja 2011r. w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” w Ostrołęce złożyła do Prezydenta Miasta Ostrołęki wnioski z dnia 27.09.2010r., 31.08.2010r., 20.10.2010r., 27.10.2010r., 05.10.2010r., o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków m. Ostrołęki numerami działek: 52820/44, 52820/53, 52337/31, 50444/122, 52820/29, 52820/34, 52820/33 położonych przy ulicach: Madalińskiego, Kleeberga, Sucharskiego, Roweckiego Grota, Pileckiego, dołączając do nich odpisy z ksiąg wieczystych i wypisy z rejestru gruntów z ujawnionym posiadanym prawem do gruntu.

Wnioski Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” zostały uzupełnione o wnioski osób fizycznych, które mają wyodrębnione lokale mieszkalne i udział w nieruchomości wspólnej w prawie użytkowania wieczystego.

Nieruchomości objęte wnioskami, zostały zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Prawo użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” zostało ustanowione aktami notarialnymi z dnia 24.06.1987r. rep. A nr 4203/87 i z dnia 9.12.1996 rep. A nr 9670/96

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” w Ostrołęce przy Uchwale Nr 13 z dnia 10 czerwca 2010r. w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, stanowiącymi własność(współwłasność) Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum”, upoważniło Zarząd Spółdzielni do wspólnego wystąpienia ze wszystkimi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, do Prezydenta Miasta Ostrołęki z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Zarówno Spółdzielnia, jak i osoby fizyczne, przy złożonych wnioskach, wniosły o udzielenie bonifikaty od ustalonej opłaty z tytułu przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” w uzasadnieniu swoich wniosków podała, iż poniosła całość kosztów związanych z realizacją inwestycji, a więc kosztów wybudowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych łącznie z kosztami infrastruktury technicznej osiedla, w ramach zaciągniętych kredytów bankowych spłaconych przez Spółdzielnię. Koszty utrzymania nieruchomości ponoszą w ramach wnoszonych opłat współwłaściciele (właściciele lokali wyodrębnionych) oraz posiadacze praw do lokali – lokatorskich i własnościowych.

W myśl obowiązującego art. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą występować osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży i użytkownikami wieczystymi na dzień wejścia w życie

ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tj. na dzień 13 października 2005r. i ich następcy prawni.

Zgodnie z art. 4 ust.7 organ właściwy do wydania decyzji – Prezydent Miasta Ostrołęki – może udzielić bonifikaty od opłaty za przekształcenie w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego – Miasta Ostrołęki- za zgodą Rady Miasta Ostrołęki.

W części przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zgodnie z art. 4 ust. 8 ustawy „przekształceniowej” od ustalonej opłaty za przekształcenie może być udzielona bonifikata w wysokości 90% osobie fizycznej, której dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Dochód ten musi być udokumentowany, poprzez złożenie, do organu właściwego do wydania decyzji, odpowiednich zaświadczeń: z zakładu pracy, urzędu skarbowego, ZUS, ponadto do wniosku o przekształcenie winny być dołączone wypisy z rejestru gruntów, aktualne odpisy z ksiąg wieczystych.

Rada Miasta, biorąc pod uwagę rozwiązania ustawowe dla osób fizycznych oraz rozwiązania dla spółdzielni mieszkaniowych przyjęte wcześniej przez Radę Miasta w uchwale Nr 457/L/2006, która już nie obowiązuje, wyrażając jednocześnie zasadę równego traktowania, wyrażała zgodę na udzielanie bonifikat w wysokości 90% od ustalonych opłat za przekształcenie dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Przedmiotem niniejszego postępowania o przekształcenie są nieruchomości, na których wyodrębniono już lokale mieszkalne z określeniem udziałów w prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości gruntowej i na które zostały złożone łączne wnioski, zarówno przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum ” oraz osoby fizyczne.

W trybie obowiązującego art.1 ust.2 punkt 1 ustawy „przekształceniowej” z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mogą wystąpić, z łącznym wnioskiem, osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego.

Ustawodawca w art. 4 ust. 11, dopuścił możliwość udzielania bonifikat wyższych niż określone bezpośrednio w ustawie, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, za zgodą odpowiednio wojewody lub właściwej rady.

W celu usprawnienia całego procesu administracyjnego związanego z przekształceniem udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i jednocześnie odciążenia osób fizycznych od składania dokumentów niezbędnych do ustalenia kryterium socjalnego do udzielenia bonifikaty, proponuje się udzielenie bonifikaty w wysokości 91% od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, dla wnioskodawców – współużytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych.

Zgodnie z art. 67 ust.3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) przez rzeczoznawcę majątkowego w miesiącu lutym 2011r. została ustalona wartość prawa własności i wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będących przedmiotem przekształcenia:

Lp.	Nr działki	Pow. w m ²	Położenie	Łączne wnioski	Wartość prawa własności w złotych	Wartość prawa uz.wiecz. w złotych	Różnica wartości	Bonifikata 91%	Oplata
1	52820/29	1287	ul. Pileckiego 3	SM Centrum, 7 od os. fizyczn.	262.805,00	197.104,00	65.701,00	59.787,91	5.913,09
2	52820/44	1503	ul. Kleeberga 10	SM Centrum, 10 od os. fizyczn.	306.913,00	230.185,00	76.728,00	69.822,48	6.905,52
3	52820/53	1620	ul. Sucharskiego 1	SM Centrum, 12 od os. fizyczn.	330.804,00	248.103,00	82.701,00	75.257,91	7.443,09
4	52337/31	2800	ul. Madalińskiego 15/17	SM Centrum, 22 od os. fizyczn.	571.760,00	428.820,00	142.940,00	130.075,40	12.864,60
5	50444/122	1755	ul. Roweckiego Grota 6	SM Centrum, 5 od os. fizyczn.	358.371,00	286.697,00	71.674,00	65.223,34	6.450,66
6	52820/34	1176	ul. Pileckiego 9	SM Centrum, 8 od os. fizyczn.	240.139,00	180.104,00	60.035,00	54.631,85	5.403,15
7	52820/33	1163	ul. Pileckiego 11	SM. Centrum, 2 od os. fizyczn.	237.485,00	178.114,00	59.371,00	54.027,61	5.343,39
	Razem	11304		7 od SM i 66 od os. fizyczn.	2.308.277,00	1.749.127,00	559.150,00	508.826,50	50.323,50

Przyjmując przedstawione rozwiązanie, damy szansę przede wszystkim osobom fizycznym, które są już właścicielami lokali mieszkalnych, do sprawnego przeprowadzenia postępowania administracyjnego w przedmiocie przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego na własność, odciążając te osoby od ponoszenia dodatkowych kosztów, szanując przy tym czas wszystkich stron tego postępowania.

Należy przypomnieć, że podejmowane do tej pory uchwały przez Radę Miasta Ostrołęki w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie 90% bonifikaty od ustalonej opłaty za przekształcenie dla spółdzielni mieszkaniowych, dotyczyły nieruchomości gruntowych, gdzie wnioskodawcą była tylko spółdzielnia mieszkaniowa, jako jeden podmiot użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.