

Uchwała Nr 66/VII/2011
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 31 marca 2011 r.

zmieniająca uchwałę 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 i 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.

W uchwale Nr 50/VI/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 3 marca 2011r. w sprawie o udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności po § 1 dodaje się § 1a w brzmieniu:

„§ 1a. 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”.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miasta Ostrołęki z dnia 17 marca 2009r. w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” w Ostrołęce wnioskami z dnia 16 lutego 2009r. Nr DZ/813/2009, Nr DZ/814/2009, Nr DZ/815/2009, Nr DZ/816/2009 wystąpiła do Prezydenta Miasta Ostrołęki o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków m. Ostrołęki numerami działek: 50444/137 o pow. 0,0363 ha, 50444/120 o pow. 0,0946 ha, 50444/115 o pow. 0,0555 ha, 50444/127 o pow. 0,0629 ha, 50444/114 o pow. 0,0376 ha, 50444/117 o pow. 0,2044 ha, 50444/129 o pow. 0,0449 ha, 50444/141 o pow. 0,0808 ha, położonych przy ulicach: Sikorskiego i Hubalczyków. Nieruchomości te zostały zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Prawo użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” zostało ustanowione aktami notarialnymi: z dnia 9.12.1996r. rep. A nr 9670/1996 oraz z dnia 5.04.2002r. rep. A nr 2368/2002. Do powołanych wniosków Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” dołączyła uchwałę Nr 18 Rady Nadzorczej z dnia 28.08.2008r. w sprawie nabycia prawa własności od Miasta Ostrołęki nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi SM „Centrum”.

Budynki mieszkalne wielorodzinne położone są na kilku nieruchomościach, z których część stanowi własność Spółdzielni, a część przedmiot użytkowania wieczystego. W celu regulacji prawnej polegającej na ujednoczeniu tytułów prawnych do zabudowanych nieruchomości, jak również ustanawiania odrębnej własności lokali, niezbędnym stało się przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Spółdzielnia wniosła o udzielenie 90% bonifikaty od ustalonej opłaty za przekształcenie, podając w uzasadnieniu, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” 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. Wszelkie naniesienia na przedmiotowej nieruchomości gruntowej w znacznym stopniu przekraczają wartość rynkową zajętego gruntu. Przez cały czas użytkowania Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” ponosi całkowite koszty związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości oraz modernizacji i remontów zasobów. Spółdzielnia utrzymuje w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz estetycznym nie tylko budynki lecz również ciągi pieszo-jezdne, osłony śmietnikowe, urządzenia rekreacyjne dla dzieci, oświetlenie osiedla, tereny zieleni. Koszty wynikające z powyższego, niezależnie od Spółdzielni w znacznym stopniu obciążają jej członków.

Zgodnie z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) przez rzeczoznawcę majątkowego w miesiącu marcu 2009r. została ustalona wartość prawa własności i wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będących przedmiotem przekształcenia:

Lp.	Nr działki	Pow. w m ²	Wartość prawa własności w złotych	Wartość prawa uż.wiecz. w złotych	Różnica wartości	Bonifika ta 90%	Opłata
-----	------------	-----------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	------------------	-----------------	--------

1.	50444/137	363	64.251,00	53.971,00	10.280,00	9.252,00	1.028,00
2.	50444/120	946	167.442,00	140.651,00	26.791,00	24.111,90	2.679,10
3.	50444/114	376	650.829,00	546.696,00	104.133,00	93.719,70	10.413,30
	50444/117	2044					
	50444/129	449					
	50444/141	808					
		3677					
4.	50444/115	555	209.568,00	176.037,00	33.531,00	30.177,90	3.353,10
	50444/127	629					
		1184					
Razem		6170	1.092.090,00	917.355,00	174.735,00	157.261,50	17.473,50

W myśl obowiązującego art. 1 ust.2 punkt 2 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 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.

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.

Wprowadzone zmiany w powołanej ustawie, które obowiązują od 1 stycznia 2008r. rozwiązały problem bonifikat, ale tylko w odniesieniu do osób fizycznych, gdzie w zależności od uzyskanego dochodu przyznawana jest, na żądanie wnioskodawcy bonifikata w wysokości 90% lub 50% od opłaty ustalonej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Ponieważ ustawodawca dopuścił możliwość udzielania bonifikat spółdzielniom mieszkaniowym, należało wystąpić do Rady Miasta Ostrołęki o wyrażenie zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej opłaty za przekształcenie.

Biorąc pod uwagę wprowadzone 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 podmiotów proponuje się, przyznanie 90% bonifikaty od ustalonej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności powołanych na wstępie nieruchomości gruntowych dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” w Ostrołęce.