

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

w sprawie wyrażenia zgody oraz ustalenia warunków udzielania bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla spółdzielni mieszkaniowych

Zgodnie z obowiązującą ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie uchwały właściwej rady, organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności może udzielić bonifikaty od opłaty z tego tytułu. W uchwale rady, zgodnie z ostatnią nowelizacją ww. ustawy, określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

Znowelizowana ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości pozwala na uchwalenie warunków udzielania bonifikat od opłat aktem o charakterze generalnym, bez określania indywidualnych podmiotów i bez precyzowania nieruchomości, których przekształcenie dotyczy. Stąd też zaproponowany projekt uchwały określa warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych ogólnie obowiązujących, co ułatwi i przyspieszy procedurę administracyjną w sprawach o przekształcenie.

Użytkowanie wieczyste – specyficzne dla polskiego prawa cywilnego prawo podmiotowe dotyczące nieruchomości gruntowej zostało wprowadzone 14 lipca 1961 r. ustawą o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Celem wprowadzenia użytkowania wieczystego była zasada panująca w PRL, że nieruchomości gruntowe szczególnie w miastach powinny być własnością państwa. Do 1989 r. użytkowanie wieczyste było praktycznie jedyną możliwością nabycia gruntów państwowych w miastach.

Ustawodawca przyjmując ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości chciał, aby mieszkańcy mogli w pełni poczuć się właścicielami swoich nieruchomości i korzystając z tego prawa dobrze nimi gospodarować.

Niestety, na przeszkodzie do osiągnięcia tego celu z wykorzystaniem ustawy o przekształceniu, stoją wysokie opłaty, które mieszkańcy muszą ponieść, aby przekształcić przysługujące im prawo użytkowania wieczystego w prawo własności. Dlatego też ustawodawca przewidział możliwość wprowadzenia przez właściwe organy jednostek samorządu terytorialnego bonifikat, aby umożliwić mieszkańcom uzyskanie własności. Bez bonifikat ustawa o

przekształceniu jest martwa, gdyż cel ustawy nie jest realizowany ze względu na zbyt wysoką opłatę za przekształcenie.

Należy też podkreślić, że w zdecydowanej większości przekształcenie dotyczy gruntów, które od wielu lat są zagospodarowane przez spółdzielnie mieszkaniowe i ich mieszkańców. Poniesione nakłady na budowę ulic, chodników, placów zabaw, boisk, zieleńców oraz pozostałej infrastruktury, poniosły spółdzielnie i ich mieszkańcy. Nadal ponoszą koszty utrzymania tej infrastruktury, tj. pielęgnacji zieleni, sprzątania, oświetlenia, odśnieżania, napraw dróg wewnętrznych, a przecież wszystko to tworzy ogólnodostępną przestrzeń publiczną. Łącznie poniesione przez spółdzielnie mieszkaniowe nakłady na zagospodarowanie i utrzymanie tych terenów oraz suma wniesionych przez lata do m. st. Warszawy opłat z tytułu użytkowania wieczystego, przewyższają wartość żądanej opłaty z tytułu przekształcenia.

Obecnie w granicach administracyjnych miasta stołecznego Warszawy obowiązuje uchwała Nr XXX/945/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 8 maja 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat osobom fizycznym od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Na podstawie tej uchwały bonifikaty od opłaty za przekształcenie przyznawane są osobom fizycznym.

Niestety, z bonifikaty nie mogą skorzystać osoby, które posiadają spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, gdyż nie obowiązuje obecnie na terenie Warszawy, uchwała o bonifikatach przyznawanych z tego tytułu spółdzielniom mieszkaniowym. Dlatego wnioskujemy do Rady m. st. Warszawy o podjęcie takiej uchwały, z której korzystać będą mogli mieszkańcy spółdzielni, posiadający spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu. To oni będą głównymi beneficjentami tej uchwały. Takich osób w spółdzielniach mieszkaniowych jest ok. 60 %. Brak takiej regulacji prawnej powoduje nierówne traktowanie obywateli, gdyż osoba fizyczna, która posiada spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, po dokonaniu przez spółdzielnię przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, musi zapłacić pełną opłatę za przekształcenie, natomiast inne osoby fizyczne będące użytkownikami wieczystymi mogą skorzystać z obowiązującej uchwały Rady m. st. Warszawy i zapłacić tylko niewielką część tej opłaty. Jest to niezgodne z zasadą równości wyrażoną w art. 32 Konstytucji mówiącą, iż „wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne”.

Z tych względów wnosimy o podjęcie uchwały.