

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

**z dnia 2016 r.**

**zmieniająca uchwałę w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 4 ust. 5 i 7 pkt 2, ust. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 oraz z 2015 r. poz. 373), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

§ 1. W uchwale Nr XXX/535/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 stycznia 2012 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 511), zmienionej uchwałą Nr LXXXVI/1787/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2189), wprowadza się następujące zmiany:

1) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. 1. Bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o których mowa w :

- 1) § 1 pkt 1 i 2 ustala się w wysokości 90% różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;
- 2) § 1 pkt 3 ustala się w wysokości 50% różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;
- 3) § 1 pkt 4 i 5 ustala się w wysokości 99% różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

2. Wysokość bonifikat określona w ust. 1 pkt 1 ma zastosowanie do spraw wszczętych w 2013 r. i niezakończonych do dnia 31 grudnia 2013 r.

3. W każdym następnym roku, poczynając od 2014 r. wysokość bonifikat określona w ust. 1 pkt 1 zostaje obniżona każdorazowo o kolejne 10% i ma zastosowanie do spraw wszczętych w danym roku.

4. W przypadku gdy na nieruchomościach, o których mowa w § 1 pkt 1, znajdują się lokale mieszkalne a także lokale o innym przeznaczeniu, bonifikaty udziela się proporcjonalnie do udziału odpowiadającego stosunkowi powierzchni lokali mieszkalnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali.

5. W przypadku gdy nieruchomości, o których mowa w § 1 pkt 1 i 2, zabudowane są budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem niemieszkalnym, którego powierzchnia nie została uwzględniona przy określaniu udziałów w nieruchomości wspólnej, albo są częściowo zagospodarowane lub przeznaczone pod drogę publiczną, bonifikaty udziela się wyłącznie w odniesieniu do gruntu związanego z budynkiem mieszkalnym, po dokonaniu na wniosek użytkowników wieczystych podziału geodezyjnego na nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym i nieruchomość zabudowaną budynkiem niemieszkalnym, albo zagospodarowaną lub przeznaczoną pod drogę publiczną.”;

2) w § 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) brak zaległości w zobowiązaniach pieniężnych wobec Miasta Łodzi;”;

3) w § 5 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) złożenie przez użytkownika wieczystego na żądanie Prezydenta Miasta Łodzi oświadczenia, iż lokal z którym związany jest udział w użytkowaniu wieczystym, jest lokalem wykorzystywanym wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Tomasz KACPRZAK**

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA

Ireneusz Jabłoński

DYREKTOR  
Departamentu  
Gospodarowania Majątkiem

Robert Janikowski

P.o. DYREKTORA  
Wydziału Zbywania  
i Nabywania Nieruchomości

Marek Józwiak

06.09.2016r.  
INSPEKTOR

Michał Pawlak

Monika Witeczak  
RADCY PRAWNY  
Łd-S-154

p.o. KIEROWNICZKA  
USTANOWIENIA W ZAKRESIE  
PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

Iwona Piśmierzcyk  
07.09.2016

LOZNY SPECJALISTA

Janusz Sujka

6.09.2016r.

## Uzasadnienie

Proponowane zmiany w uchwale Nr XXX/535/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 stycznia 2012 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zmienionej uchwałą Nr LXXXVI/1787/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 maja 2014 r., mają na celu doprecyzowanie prawa miejscowego poprzez szczegółowe określenie nieruchomości będących przedmiotem uchwały, w odniesieniu do których możliwe jest udzielenie bonifikat, z zaznaczeniem warunków ich stosowania.

Pierwszą zmianą jest modyfikacja § 2.

Dotychczasowe punkty 1, 2 i 3 w § 2 uchwały zmienianej zostały ujęte w nowopowstałym ustępie 1, natomiast punkty 4 i 5 oznaczono jako odrębne ustępy 2 i 3. Następnie w wyżej wymienionym § 2 wprowadzona została nowa treść zawarta w kolejnych ustępach 4 i 5. Ustęp 4 określa, że przedmiotem uchwały mogą być nieruchomości mieszkaniowe oddane w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym, zabudowane budynkami z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, oraz odrębnie położonymi budynkami z lokalami niemieszkalnymi np. garażami. Obecnie § 1 pkt 1 odnosi się tylko do nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, co przy wielofunkcyjnym zagospodarowaniu nieruchomości uniemożliwia udzielenie bonifikaty spółdzielni. Aby nie dopuścić do różnicowania podmiotów uprawnionych do otrzymania bonifikaty, proponuje się wyrażenie zgody na udzielanie spółdzielniom bonifikaty, ale stosownie do udziału odpowiadającego stosunkowi powierzchni lokali mieszkalnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali. Oznacza to, iż bonifikata dla spółdzielni mieszkaniowych będzie dotyczyła części gruntu związanego z lokalami mieszkalnymi i nie będzie dotyczyła części gruntu związanego z lokalami niemieszkalnymi.

Pojawiają się również przypadki, kiedy nieruchomości zabudowane są budynkiem mieszkalnym i budynkiem niemieszkalnym, którego powierzchnia nie została uwzględniona przy ustaleniu udziałów w nieruchomości wspólnej (np. osiedlowym pawilonem handlowym), albo kiedy są częściowo zagospodarowane lub przeznaczone pod drogę publiczną. Stąd też zmiana uchwały polegająca na dopisaniu w § 2 ustępu 5 zakłada, że w takim przypadku bonifikata byłaby możliwa wyłącznie w odniesieniu do gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym, po dokonaniu wcześniejszego geodezyjnego podziału nieruchomości na nieruchomość z budynkiem mieszkalnym i nieruchomość o innym zagospodarowaniu.

Projektowana zmiana dotyczy również § 5 punktu 1. Zmiana ta ma na celu jednoznaczne określenie, iż jednym z warunków otrzymania bonifikaty jest brak zaległości nabywcy w zobowiązaniach pieniężnych wobec Miasta Łodzi, a nie samych zobowiązań, które mogą występować choćby z tytułu podatku od nieruchomości, jaki należy wpłacać przez cały okres posiadania nieruchomości (zobowiązania te nie wygasają).

Ostatnia zmiana, którą stanowi dodanie w § 5 punktu 5 - warunkuje udzielenie bonifikaty od ewentualnego złożenia przez nabywcę gruntu oświadczenia, iż jest on właścicielem lokalu mieszkalnego wykorzystywanego wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Oświadczenie byłoby wymagalne na żądanie, jeśli sposób użytkowania lokalu, mimo istniejących zapisów w księdze wieczystej i w ewidencji lokali, budziłby wątpliwości (np. w celu wskazania, czy w lokalu prowadzona jest działalność gospodarcza).

W Wydziale Zbywania i Nabywania Nieruchomości prowadzonych jest obecnie 117 spraw w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i właścicieli wyodrębnionych lokali (współużytkowników wieczystych tych nieruchomości). W tej liczbie mieszczą się 4 sprawy (stanowiące 3% ogółu), które dotyczą nieruchomości o wielofunkcyjnym zagospodarowaniu, w stosunku do których nie jest możliwe udzielenie bonifikaty ze względu na obecne zapisy prawa miejscowego. W takiej sytuacji spółdzielnie mieszkaniowe nie są zainteresowane wyżej wymienionym przekształceniem za cenę bez bonifikaty, z uwagi na bardzo duże koszty z tym związane. Tym samym brak jest możliwości pozytywnego sfinalizowania wstrzymanych postępowań.

Jeśli nastąpiłaby zmiana prawa miejscowego to szacuje się, iż w perspektywie do końca 2017 r. wpłynęłyby do budżetu Miasta dochody w wysokości ponad 600 000 zł. (jedna z nieruchomości położona w centrum miasta posiada wartość blisko 6,5 mln. zł, możliwa do zastosowania jest bonifikata w wysokości 70%).

W przypadku niewprowadzenia proponowanych rozwiązań wystąpi niezadowolenie społeczne nie tylko ze strony spółdzielni mieszkaniowych, ale i również właścicieli lokali, którzy nie mogą uzyskać prawa własności tylko do tej części gruntu, jaki znajduje się w ich użytkowaniu wieczystym. Brak bowiem prawnej możliwości „częściowego” przekształcenia prawa do gruntu, będącego przedmiotem użytkowania wieczystego. Niezbędne jest jednocześnie przekształcenie dotyczące wszystkich istniejących udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości.

Przedstawione zmiany precyzujące warunki udzielania bonifikat odpowiadają idei, przyświecającej podjęciu uchwały Nr XXX/535/12, jaką było stworzenie korzystnych warunków przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mieszkaniowych dla spółdzielni mieszkaniowych i osób fizycznych.

**p.o. Z-CY DYREKTORA**  
Wydziału Zbywania  
i Nabywania Nieruchomości  
*Katarzyna Sobańska*

p.o. KIEROWNICZKI  
USTANAWIENIA  
PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

*Iwona Lisiewicz*

**GŁÓWNY SPECJALISTA**

*Janusz Sufka*