

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 2018 r.

w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym - właścicielom lokali mieszkalnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 i poz. 1000) oraz 68 ust. 1 pkt 1 i ust.1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 121, poz. 50, poz. 650 i poz. 1000) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieruchomości - należy przez to rozumieć zabudowaną budynkiem wielolokalowym, oddaną w użytkowanie wieczyste i stanowiącą własność Miasta Bydgoszczy nieruchomość gruntową, dla której zasadniczym lub przeważającym elementem w ocenie charakteru zabudowy jest cel mieszkaniowy,
- 2) wniosku - należy przez to rozumieć wniosek o sprzedaż prawa własności złożony przez wszystkich użytkowników wieczystych nieruchomości tworzących wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2018r. poz. 716),
- 3) składnikach budowlanych – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, o których mowa w §3 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r. poz. 1422 oraz z 2017r. poz. 2285) lub pomieszczenia w tych budynkach oraz garaże.

Rozdział 2.
Warunki udzielania bonifikat

§ 2. 1. Określa się warunki udzielenia użytkownikom wieczystym, którymi są osoby fizyczne będące właścicielami wyodrębnionych lokali mieszkalnych, do których przynależą udziały w prawie użytkowania wieczystego, bonifikaty od ceny sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości.

2. Użytkownik wieczysty, o którym mowa w ust. 1 potwierdza realizację celu mieszkaniowego w wyodrębnionym lokalu mieszkalnym oraz sposób wykorzystywania przynależnych do tego lokalu składników budowlanych w oświadczeniu stanowiącym załącznik do wniosku.

3. W przypadku, gdy składniki budowlane zostały włączone do nieruchomości wspólnej oświadczenie o potwierdzeniu sposobu ich wykorzystywania składają w treści wniosku wszyscy użytkownicy wieczystości nieruchomości.

§ 3. Jeżeli na nieruchomości poza lokalami mieszkalnymi wykorzystywanymi na cele mieszkaniowe wyodrębnione zostały także lokale o innym przeznaczeniu, to uprawnionymi do uzyskania bonifikaty - z zastrzeżeniem §5 - są jedynie użytkownicy wieczystości, o których mowa w §2 ust. 1.

§ 4. Bonifikaty udziela się w przypadku, gdy:

- 1) zapłata ceny za udział w prawie własności nieruchomości nastąpi w formie jednorazowej,
- 2) na nieruchomości znajdują się także składniki budowlane, które przynależą do wyodrębnionych lokali mieszkalnych, o których mowa w §2 ust. 1 lub zostały włączone do nieruchomości wspólnej.

§ 5. Bonifikaty nie udziela się w przypadku, gdy:

- 1) którykolwiek z wyodrębnionych lokali mieszkalnych wykorzystywany jest na cele inne niż cel mieszkaniowy,
- 2) składniki budowlane są wykorzystywane w sposób związany z działalnością wykluczającą cel mieszkaniowy.

Rozdział 3.

Wysokość stawki procentowej bonifikaty

§ 6. Ustala się stawkę bonifikaty od ceny sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości sprzedawanych użytkownikom wieczystym, o których mowa w §2 ust. 1 w wysokości 75%.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Bydgoszczy

dr Zbigniew Sobociński

Uzasadnienie

1. Przedmiot regulacji:

Uchwała określa warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości tym użytkownikom wieczystym, którymi są osoby fizyczne - właściciele lokali mieszkalnych. Warunkiem koniecznym do uzyskania bonifikaty od ceny jest złożenie przez użytkowników wieczystych oświadczeń dotyczących potwierdzenia realizowania w wyodrębnionych lokalach mieszkalnych oraz pomieszczeniach do nich przynależnych celu mieszkaniowego. Członkowie wspólnot mieszkaniowych, którymi są właściciele wyodrębnionych lokali o innym przeznaczeniu nie są uprawnieni do uzyskania bonifikaty.

2. Omówienie podstawy prawnej:

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

Zgodnie z dyspozycją art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe. Wykładni tego przepisu dokonał Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, który w wyroku z dnia 29 grudnia 2011r. sygn.: I OSK 1946/11 stwierdził, że „(...) Uchwała rady gminy wydana na podstawie przepisu art. 68 ust. 1 pkt 1 u.g.n. może dotyczyć zarówno sprzedaży nieruchomości już zabudowanych na cele mieszkaniowe, jak i nieruchomości przeznaczonych na realizację celów mieszkaniowych. Wszak ustawodawca określił użyte w tym przepisie pojęcie "cele mieszkaniowe" bardzo szeroko, nie wprowadzając w tym względzie żadnych ograniczeń. Natomiast w odniesieniu do pozostałych celów publicznych, uzasadniających możliwość sprzedaży nieruchomości z bonifikatą, ustawodawca poczynił wyraźne zastrzeżenie, że nieruchomość jest sprzedawana na realizację "urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych." (...)”.

Zgodnie z art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami rada gminy w uchwale określa w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Uchwała rady stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi):

Uchwała została zaopiniowana pod względem formalno – prawnym przez Zespół Prawny Urzędu Miasta Bydgoszczy.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Przyjęcie przez ustawodawcę w nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami nowego brzmienia art. 68 ust. 1b daje możliwość jednostkom samorządu terytorialnego do ujmowania w odrębnym akcie prawa miejscowego regulacji związanych z warunkami udzielania bonifikat i wysokością stawek procentowych. Rozwiązanie zaproponowane przez ustawodawcę ma na celu oddzielenie tych zagadnień od ogólnych warunków i zasad sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych - właścicieli wyodrębnionych lokali. Praktyczność takiego rozwiązania pozwala, w przypadku konieczności zmian w sferze bonifikat, na bezkolizyjne ich zaktualizowanie bez konieczności jednoczesnej ingerencji w zapisy dotyczące w/w zasad.

5. Ocenienie skutków regulacji.

Nie powoduje wydatkowania środków finansowych z budżetu Miasta.