



Burmistrz Czarnego

ul. Moniuszki 12, 77-330 Czarne,

(59) 83 32 079 fax: (59) 83 32 353

✉ ugezarne@czarne.pl www.czarne.pl

NIP: 843-15-29-525 REGON: 770979476

Czarne, dnia 22.01.2019 r

Pan

Janusz Winnicki

Radny Rady Miejskiej

w Czarne

Dotyczy:

Odpowiedzi na złożoną interpelację w dniu 15.01.2019 r. w sprawie wejścia w życie z dniem 1 stycznia 2019r. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, oraz czy Samorząd zajmie się tą sprawą.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów jest realizowane na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz.1716). Ustawodawca w art.9 ust.1 pkt 3 określił bonifikaty za wniesienie opłaty jednorazowej, za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym w wysokościach od 60% w przypadku gdy opłata zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, do 10 % w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu. Są to zniżki; maksymalna i minimalna.

W przypadku gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego, ustawa w art.9 ust.1 pkt 4, określa, że właściwy organ **może** udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub

Załącznik nr 1 do odpowiedzi na interpelację Radnego Rady Miejskiej w Czarnem p. Janusza Winnickiego

Analiza skutków finansowych wynikających z wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018 r. poz.1716).

Przykład 1 – działka budowlana o powierzchni standardowej (większa)

m. Czarne ul. Piaskowa – działka o powierzchni 0,1062 ha -B

1. opłata poniesiona w 2017 r. za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 29.07.2005 r. przy 85 % zniżce od kwoty wyliczonej przez rzeczoznawcę majątkowego będącej różnicą pomiędzy wartością prawa własności, która wynosiła , a prawem użytkowania wieczystego – **1.707,00 zł.** Prawo własności , czyli wartość rynkowa nieruchomości wyliczona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosiła **35.120,00 zł**, zaś wartość prawa użytkowania wieczystego wynosiła **23.740,00 zł**. Różnica tych wartości to **11.380,00 zł x 0,15 = 1.707,00 zł** - kwota do zapłaty za przekształcenie po 85 % zniżce udzielonej przez Gminę Czarne.

2. opłata z tytułu użytkowania wieczystego jaka by wpłynęła na konto Gminy Czarne od 2018 roku do końca okresu użytkowania wieczystego t.j. do roku 2083 .

65 lat x 352,16 zł/rok = **22.890,40 zł.**

3. opłata za okres 20 letni z tytułu ustawy z 20.07.2018 r. – 20 lat x 352,16 zł/rok = **7.043,20 zł.**

4. opłata z tytułu ustawy z 20.07.2018 r. w przypadku jednorazowej wpłaty za okres 20 lat, przy 60% zniżce udzielonej przez Gminę Czarne w wyniku uchwały Rady Miejskiej w Czarnem .

20 lat x 352,16 zł/rok = **7.043,20 zł**

7.043,20 zł x 0,6 - **4.225,95 zł** – zniżka 60%

do zapłaty: 2.817,28 zł

Obliczenia dokonano przyjmując hipotetycznie, że Rada Miejska w Czarnem uchwali maksymalną zniżkę w wysokości 60% oraz, że w przypadku sukcesywnych wpłat przez okres 20 lat nie zmieni się opłata roczna za użytkowanie wieczyste. Z obliczeń wynika, że pomimo udzielonej 60% bonifikaty wpływ do budżetu Gminy jest wyższy niż w przypadku przekształcenia prawa na podstawie ustawy z 29.07.2005 r – w tym przypadku różnica ta wynosi **1.110,28 zł**. Strata samorządu z faktu nie płacenia przez użytkownika wieczystego wszystkich rat do końca okresu t.j. przez 65 lat, a tylko wnoszenia sukcesywnie opłat przez 20 lat zgodnie z zapisem „nowej” ustawy przekształceniowej z 20.07.2018 r. wynosi w przypadku tej konkretnej nieruchomości **15.847,20zł.**

BURMISTRZ
Flotr Zabrocki
mgr Flotr Zabrocki

Załącznik nr 2 do odpowiedzi na interpelację Radnego Rady Miejskiej w Czarnem p. Janusza Winnickiego

Analiza skutków finansowych wynikających z wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018 r. poz.1716)

Przykład 2 – działka budowlana o powierzchni niestandardowej (mniejsza)

m. Czarne ul. Dworcowa – działka o powierzchni 0,0090 ha -B

1. opłata poniesiona w 2018 r. za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 29.07.2005 r. przy 85 % niższe od kwoty wyliczonej przez rzeczoznawcę majątkowego będącej różnicą pomiędzy wartością prawa własności, a prawem użytkowania wieczystego – 125,25 zł. Prawo własności, czyli wartość rynkowa nieruchomości wyliczona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosiła **2.860,00 zł**, zaś wartość prawa użytkowania wieczystego wynosiła **2.025,00 zł**. Różnica tych wartości to **835,00 zł x 0,15 = 125,25 zł** - kwota do zapłaty za przekształcenie po 85 % niższe udzielonej przez Gminę Czarne.

2. opłata z tytułu użytkowania wieczystego jaka by wpłynęła na konto Gminy Czarne od 2018 roku do końca okresu użytkowania wieczystego t.j. do roku 2089 .

70 lat x 36,70 zł/rok = 2569,00 zł.

3. opłata za okres 20 letni z tytułu ustawy z 20.07.2018 r. – 20 lat x 36,70 zł/rok = 734,00 zł.

4. opłata z tytułu ustawy z 20.07.2018 r. w przypadku jednorazowej wpłaty za okres 20 lat, przy 60% niższe udzielonej przez Gminę Czarne w wyniku uchwały Rady Miejskiej w Czarnem .

20 lat x 36,70 zł/rok = 734,00 zł

734,00 zł x 0,6 - 440,40 zł – zniżka 60%

do zapłaty: 293,60 zł

Obliczenia dokonano przyjmując hipotetycznie, że Rada Miejska w Czarnem uchwal i maksymalną zniżkę w wysokości 60% oraz, że w przypadku sukcesywnych wpłat przez okres 20 lat nie zmieni się opłata roczna za użytkowanie wieczyste. Z obliczeń wynika, że pomimo udzielonej 60% bonifikaty wpływ do budżetu Gminy jest wyższy niż w przypadku przekształcenia prawa na podstawie ustawy z 29.07.2005 r – w tym przypadku różnica ta wynosi **168,35 zł**. Strata samorządu z faktu nie płacenia przez użytkownika wieczystego wszystkich rat do końca okresu t.j. przez 70 lat, a tylko wnoszenia sukcesywnie opłat przez 20 lat zgodnie z zapisem „nowej” ustawy przekształceniowej z 20.07.2018 r. wynosi w przypadku tej konkretnej nieruchomości **1.835,00 zł**.

BURMISTRZ
Piotr Zabrocki
mgr Piotr Zabrocki