

W dniu 27 lutego 2019 r. wpłynęła petycja mieszkanki Mławy w sprawie podniesienia bonifikaty dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Miasta Mława zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z 60% na 98 %. Przedmiot petycji był już rozpatrzony przez Radę Miasta Mława. Organ stanowiący podjął w dniu 26 marca 2019 r. Uchwałę Nr VII/79/2019 w której uznał petycję w sprawie zwiększenia bonifikaty od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Miasta Mława w prawo własności tych gruntów za bezzasadną i szczegółowo uzasadnił swoje stanowisko.

Rada Miasta w/w uchwale wskazała, iż z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało przekształcone w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie nastąpiło z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 1716 z późn. zm.). Przekształcenie jest potwierdzone zaświadczeniem wydawanym przez Burmistrza Miasta Mława (w przypadku gruntów stanowiących własność Miasta Mława), które stanowi podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków. Od 1 stycznia 2019r. dotychczasowy użytkownik wieczysty gruntów jest już ich właścicielem.

Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę. Wysokość opłaty za przekształcenie jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, a w przypadku gdy w dniu przekształcenia obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od jej aktualizacji, wówczas wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji. Opłata za przekształcenie jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia. Przekształcenie nie skutkuje zwiększeniem opłat dla nowych właścicieli (dotychczasowych użytkowników wieczystych) – przeciwnie – będą oni płacić opłaty za przekształcenie (przez 20 lat) w takiej samej wysokości jak płacili dotąd opłaty roczne za użytkowanie wieczyste (mieli obowiązek wnoszenia opłat rocznych przez cały okres użytkowania wieczystego tj. przez okres ok. 50-70 lat – średnio 60 lat). Zatem już na podstawie ustawy obciążenie opłatami zmniejsza się ok. trzykrotnie – nowi właściciele będą wносить opłaty za przekształcenie przez okres 20 lat zamiast dotychczasowego obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przez okres ok. 50 – 70 lat (średnio 60 lat).

Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty za przekształcenie **może zgłosić zamiar jednorazowego jej wniesienia** w kwocie pozostającej do spłaty (**opłata jednorazowa**). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej oraz liczby lat, pozostałych do upływu okresu wnoszenia opłat. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje bonifikata w wysokości określonej w **uchwale Nr III//27/2018r. Rady Miasta Mława z dnia 4 grudnia 2018r.:**

- 60% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 50% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 40% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 30% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 20% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 10% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

Określone w uchwale Rady Miasta Mława wysokości bonifikat są równe wysokościami bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, jakie zostały określone w ustawie z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Podobnie jak Rada Miasta Mława wysokości bonifikat określiło wiele rad gmin w Polsce m.in. w Bydgoszczy, Katowicach, Kielcach, Krakowie, Lublinie, Łodzi, Rzeszowie, Zabrzu.

Określona w uchwale Rady Miasta Mława **wysokość bonifikaty** w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, **odpowiada w przybliżeniu wysokościami dotychczasowych bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości** stanowiących własność Miasta Mława zabudowanych na cele mieszkaniowe lub przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę, udzielanych na podstawie **nadal obowiązującej uchwały Nr XI/109/2011 Rady Miasta Mława z dnia 24 października 2011r.**, podjętej na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz **wcześniej obowiązujących uchwał Rady Miasta Mława Nr VI/59/2007 z dnia 28 marca 2007r.**, Nr XLV/533/2006 z dnia 25 września 2006r., Nr XXVII/325/2001 z dnia 27 września 2001r.

W ww. uchwałach z lat 2001 – 2011 Rada Miasta Mława wyraziła zgody na udzielanie bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych (zabudowanych na cele mieszkaniowe lub przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę) w wysokości 75% opłaty, stanowiącej różnicę między wartością prawa własności i wartością prawa użytkowania wieczystego. **Opłaty z tytułu przekształcenia po udzieleniu ww. bonifikaty stanowiły ok. 7-10% wartości nieruchomości.** W latach 2001 – 2018 Burmistrz Miasta Mława wydał decyzje o przekształceniu dla ok. 170 nieruchomości gruntowych mieszkaniowych i ustalił opłaty z tytułu przekształcenia z ww. bonifikatą. Przykładowe wysokości opłat z tytułu przekształcenia dla nieruchomości gruntowych mieszkaniowych określone w decyzjach wydanych w latach 2015 – 2016 wynosiły:

- ul. ZWM – pow. 407 m² – opłata 4 055,00 zł,
- ul. Grzebskiego – pow. 372 m² – opłata 3 165,00 zł,
- ul. Ostaszewskiego – pow. 676 m² – opłata 5 440,00 zł,
- ul. Bagińskiego – pow. 574 m² – opłata 4 130,00 zł,
- Al. Piłsudskiego – pow. 818 m² – opłata 10 647,50 zł,
- ul. Olsztyńska – pow. 1011 m² – opłata 8 582,50 zł,
- ul. Sikorskiego – pow. 454 m² – opłata 3 405,00 zł,
- ul. Różana – pow. 604 m² – opłata 5 415,00 zł.

Opłaty jednorazowe z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych na cele mieszkaniowe po udzieleniu bonifikaty w wysokości 60% opłaty zgodnie z uchwałą Nr III//27/2018r. Rady Miasta Mława z dnia 4 grudnia 2018r. (tj. wnoszone w roku, w którym nastąpiło przekształcenie) odpowiadają **8% wartości nieruchomości gruntowej** (1% x 20 lat x 40%).

Przykładowe wysokości opłat z tytułu przekształcenia dla nieruchomości gruntowych zabudowanych na cele mieszkaniowe określone w wydanych w 2019r. przez Burmistrza Miasta Mława zaświadczeniach o przekształceniu:

- ul. Sokalskiego – pow. 606 m² – opłata 350,40 zł, opłata jednorazowa 2 803,20 zł,
- ul. Podgórna – pow. 596 m² – opłata 344,61 zł, opłata jednorazowa 2 756,88 zł,
- ul. Torfa Załęskiego – pow. 785 m² – opłata 453,90 zł, opłata jednorazowa. 3 631,20
- Os. Książąt Maz. 17 – opłaty dla udziałów związanych z lokalami od 79,69 zł do 95,78 zł, opłaty jednorazowe od 637,52 zł do 766,24 zł,
- Os. Książąt Maz. 12 – opłaty dla udziałów 180,57 zł, opłaty jednorazowe 1 444,56 zł,
- Os. Młodych 16 – opłaty dla udziałów od 39,32 zł do 103,45 zł, opłaty jednorazowe od 314,56 zł do 827,60 zł,
- Sienkiewicza 2/13 – opłaty dla udziałów od 18,39 zł do 43,74 zł, opłaty jednorazowe od 147,12 zł do 349,92 zł.

Skutkiem ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 1716 z późn. zm.) **jest ograniczenie dochodów Miasta Mława**. Dochody Miasta Mława z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, których prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone na podstawie ustawy z 20 lipca 2018r. wynosiły **ok. 250.000 zł rocznie**. Okres wnoszenia opłat rocznych dla tej grupy nieruchomości to od ok. 50 lat do ok. 70 lat – średnio **przez okres ok. 60 lat** nieruchomości byłyby dla Miasta Mława źródłem dochodów w wysokości ok. 250 000,00 zł rocznie tj. łącznie ok. 15 000 000,00 zł. Na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. Miasto Mława nie uzyska począwszy od 2019r. ww. dochodów z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste tj. **łącznie ok. 15 000 000,00 zł**. Zamiast tego może uzyskać dochody z tytułu przekształcenia **w wysokości 250 000,00 zł rocznie, ale tylko przez 20 lat**. **Łączne dochody Miasta Mława przez okres najbliższych 20 lat z tytułu przekształcenia wyniosą maksymalnie ok. 5 000 000,00 zł, tj. mniej o ok. 10 000 000,00 zł** w stosunku do wcześniej prognozowanych dochodów z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przez okres ok. 60 lat.

W uchwale Nr III//27/2018r. z dnia 4 grudnia 2018r. w sprawie zasad udzielania bonifikat Rada Miasta Mława wyraziła zgodę na **dalsze ograniczenie dochodów Miasta Mława**. Jeżeli wszyscy nowi właściciele zdecydują się na wniesienie opłaty jednorazowej w 2019r., wówczas zostanie im udzielona bonifikata w wysokości 60% opłat, a do budżetu Miasta Mława wpłynie **ok. 2 000 000,00 zł** (bez bonifikaty byłyby to dochód 5 000 000,00 zł). **Dochód ten będzie mniejszy o ok. 13 000 000,00 zł** od ww. wcześniej prognozowanych dochodów Miasta Mława z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste dla tej grupy nieruchomości.

Skutkiem zwiększenia wysokości bonifikaty od opłat do 98% opłaty jednorazowej byłyby dalsze zmniejszenie dochodów Miasta Mława z tytułu przekształcenia do łącznej wysokości ok. 100 000,00 zł. Do budżetu Miasta Mława w 2019r. wpłynęłyby opłaty w łącznej wysokości ok. 100 000,00 zł zamiast dochodów w wysokości ok. 250 000,00 zł rocznie przez najbliższe 20 lat (w przypadku, gdyby większość nowych właścicieli nie zgłosiła zamiaru wnoszenia opłat jednorazowych) lub zamiast jednorazowego dochodu w wysokości ok.

2 000 000,00 zł (w przypadku, gdyby większość nowych właścicieli zgłosiła zamiar wnoszenia opłat jednorazowych).

Należy zauważyć, iż petycja z dnia 27 lutego 2019 r. jest powtórzeniem petycji złożonej w dniu 21 stycznia 2019 r. Nie wskazuje ona nowych faktów czy dowodów nieznanymi podmiotowi właściwemu do rozpatrzenia petycji.

Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach podmiot właściwy do rozpatrzenia petycji może pozostawić bez rozpatrzenia petycję złożoną w sprawie, która była przedmiotem petycji już rozpatrzonej przez ten podmiot, jeżeli w petycji nie powołano się na nowe fakty lub dowody nieznanymi podmiotowi właściwemu do rozpatrzenia petycji.

Mając powyższe na względzie należało pozostawić petycję bez rozpatrzenia oraz postanowić o poinformowaniu wnoszącego petycję o pozostawieniu petycji bez rozpatrzenia i poprzednim sposobie załatwienia petycji.