

PROJEKT

DRUK NR: 2466
18.X.2018

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

z dnia 2018 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018 poz. 1716) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na udzielenie 98% bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym, od opłaty jednorazowej o której mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

2. Wyraża się zgodę na udzielenie 99% bonifikaty osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym, które wniosły opłatę za 50-letni okres użytkowania wieczystego, od opłaty jednorazowej o której mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy
(—)
Ewa Malinowska-Grupińska

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 2018 PAZ 0 9 Alajcie

UZASADNIENIE

W związku ze zmianą stanu prawnego związanego z możliwościami przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność istnieje potrzeba wprowadzenia nowych regulacji na poziomie Rady m. st. Warszawy, do czego jest też delegacja ustawowa. Rada m. st. Warszawy podejmując uchwałę nr 1217 z dnia 8.06.2017 (Dz. Urz. Woj. Maz. - z dnia 19.06.2017 r., poz. 5414), która ustaliła bonifikaty w oparciu o stare regulacje, wyraziła wolę rozpoczęcia procesu przekształcania użytkowania wieczystego we własność z istotnymi bonifikatami. Projekt tamtej uchwały został przygotowany przez Komisję Rozwoju Gospodarczego natomiast wcześniej były też złożone w tej sprawie dwa projekty inicjatyw obywatelskich, projekt Klubu PiS, jak również były w tym zakresie inicjatywy uchwałodawcze dzielnic m. st. Warszawy.

Postulat stworzenia realnej możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z uwzględnieniem znaczącej bonifikaty był jednym z najczęściej zgłaszanych tematów na spotkaniach radnych z mieszkańcami Warszawy. Ma on istotne poparcie społeczne i realną wartość dla bardzo wielu mieszkańców Warszawy – pozwoli zmniejszyć znaczną część kosztów utrzymania mieszkań, zwłaszcza na terenach starej zabudowy mieszkaniowej, zamieszkiwanej często przez osoby starsze i niezbyt zamożne, dla których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowią istotne obciążenie domowego budżetu. W wielu przypadkach, to obciążenie przestaje być możliwe do udźwignięcia.

Należy podkreślić, że podwyższanie opłat za użytkowanie wieczyste, mimo ograniczeń ustawowych w tym zakresie, jest procesem nieprzejrzystym, kosztownym i dolegliwym dla mieszkańców. Proces ustalania opłat jest poza kontrolą przedstawicieli mieszkańców – radnych Rad Dzielnic i Rady m. st. Warszawy. Nowe stawki opłat oparte są o wyceny gruntów - operaty szacunkowe – które są często sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości, traktując grunty zabudowane starą i zdekapitalizowaną zabudową mieszkaniową jak niezabudowane grunty inwestycyjne przeznaczone pod nowoczesną i drogą zabudowę komercyjną. Ustalenie nowych opłat jest też procesem czasochłonnym i kosztocíłnym – przygotowanie nowych operatów szacunkowych, przygotowanie i dostarczenie nowych decyzji o wysokości opłat, za czym idzie zwykle jeszcze masowa akcja zaskarżania tych decyzji do Samorządowych Kolegiów Odwoławczych powoduje istotne koszty społeczne – czas i stres mieszkańców a ponadto realne koszty, jeśli chodzi o obciążenie budżetu miasta – koszt operatów, czas pracy urzędników i prawników.

Jednocześnie należy zauważyć, że niestanne podnoszenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego skutkuje coraz wyższym zadłużeniem mieszkańców z tego tytułu. Oznacza to, że dalsze powiększanie obciążeń dla mieszkańców z tego tytułu może wcale nie przekładać się na zwiększanie dochodów miasta, wręcz doprowadzając do ich spadku (co ma poparcie zarówno w teorii ekonomii – tzw. krzywa Laffera, jak i doświadczeniach miasta z cenami biletów komunikacji miejskiej).

Należy też wskazać, że użytkowanie wieczyste – pewna ułomna forma własności – jest rzadko spotykanym rozwiązaniem we współczesnym prawie państw europejskich.

Upowszechnienie własności, w przekonaniu wnioskodawców, jest procesem korzystnym społecznie, własność jest bowiem jednym z fundamentów wolności człowieka i bogacenia się społeczeństw. Istnieje też szansa, że zmniejszenie opłat czynszowych związanych z opłatą z tytułu użytkowania wieczystego, dzięki uwolnieniu części zasobów finansowych mieszkańców, pozwoli na zwiększenie zaliczek na fundusz remontowy – a co za tym idzie będzie sprzyjało polepszeniu stanu często mocno zdekapitalizowanych budynków mieszkalnych – co też powinno leżeć w interesie zarówno władz samorządowych jak i wszystkich mieszkańców naszego miasta.

Skutki finansowe niniejszej uchwały, podobnie jak wskazanej uchwały z roku 2017, byłyby rozłożone na lata. Będą one powodowały uszczuplenie dochodów bieżących z tytułu pomniejszonych wpływów z tytułu opłat wnoszonych za użytkowanie wieczyste. Bezpośrednie i dokładne koszty są trudne do oszacowania ze względu na trudną do oceny skalę możliwości wydawania decyzji przez odpowiednie organy m. st. Warszawy – niewątpliwie ten proces będzie rozłożony na lata, też ze względu na załógności w porządkowaniu stanu prawnego nieruchomości podlegających potencjalnie przekształceniom. Przygotowanie miasta na taki spadek dochodów jest jednak jak najbardziej możliwe i powinno być powiązane z całociowym przeglądem finansów miasta, w sytuacji gdy Warszawa w niedalekiej perspektywie będzie musiała sobie radzić bez, będących obecnie istotnym motorem inwestycji, środków unii europejskiej.

Wydano opinię
Skarbnika m. st. Warszawy
z dnia 2018 PAZ. 08 14 2018



co najmniej jednak na lat czterdzieści – art. 236 k.c.), to jeśli już, pod rozważę warto poddać dopuszczenie możliwości skorzystania z wyższej bonifikaty przez osoby, które wносиły opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za co najmniej 50 letni okres użytkowania wieczystego. Dotychczasowy zapis może bowiem oznaczać, że z korzystniejszej bonifikaty nie mogłyby skorzystać osoby, które wносиły opłaty tytułem użytkowania wieczystego za okres dłuższy niż 50 lat.

3. Podstawę prawną projektu uchwały ma stanowić art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która wejdzie w życie 5 października 2018 r. Przedmiotowy projekt uchwały może zatem uzyskać akceptację formalno-prawną dopiero po tej dacie.

RADA PRAWNY
W BIURZE PRAWNYM

Robert Strykowski
WA-4718

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 08 października 2018 r.
do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy**

Zgodnie ze Statutem miasta stołecznego Warszawy projekt uchwały wniesiony na sesję wymaga opinii Skarbnika Miasta co do konsekwencji dla budżetu Miasta.

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 5569) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

opiniuję negatywnie ze względu na negatywne konsekwencje dla budżetu i Wieloletniej Prognozy Finansowej szacowane na kwotę blisko 3,5 mld zł w okresie objętym aktualną Wieloletnią Prognozą Finansową m.st. Warszawy.

Roczna opłata przekształceniowa ustanowiona na mocy przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ma rekompensować jednostkom samorządu terytorialnego w okresie 20 lat brak dochodów z opłat za użytkowanie wieczyste.

W m.st. Warszawa dochody z tytułu rocznych opłat przekształceniowych szacowane są na blisko 0,2 mld zł rocznie.

Wprowadzenie bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w wysokości od 98% do 99% zmniejszy dochody budżetowe Miasta z tytułu opłaty przekształceniowej o kwotę sięgającą blisko 0,2 mld zł rocznie w zakresie dochodów pobieranych przez dzielnice i ujmowanych w ich załącznikach do budżetu m.st. Warszawy. Przykładowo w zakresie załącznika dzielnicy Praga Południe dochody zmniejszą się o kwotę blisko 27 mln zł, w dzielnicy Ochota o kwotę blisko 18 mln zł, w dzielnicy Żoliborz o kwotę blisko 14 mln zł. W perspektywie do 2038 r. oznacza to łączny ubytek dochodów na poziomie do 3,5 mld zł.

Pomniejszenie dochodów budżetowych o skutki bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na poziomie 98-99%, przy założeniu pozostałych parametrów budżetowych na niezmiennym poziomie w okresie obowiązującej aktualnie Wieloletniej Prognozy Finansowej, spowoduje zmniejszenie różnicy pomiędzy limitem a wskaźnikiem dotyczącymi kosztów obsługi długu w stosunku do aktualnej edycji Wieloletniej Prognozy Finansowej - zgodnie z poniższą tabelą.

Wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Łączny obciążenie długu	WPP aktualne	11,70%	8,73%	7,36%	6,74%	6,37%	6,14%	5,96%	5,80%	5,65%	5,51%
	Po ulgach/bonif.	11,70%	8,73%	8,80%	8,88%	7,29%	6,78%	6,60%	6,45%	6,30%	6,16%
Wskaźnik obciążenia długu	WPP aktualne	4,80%	4,80%	5,80%	6,87%	6,77%	6,70%	6,59%	6,48%	6,37%	6,26%
	Po ulgach/bonif.	4,80%	4,80%	5,80%	6,87%	6,78%	6,71%	6,60%	6,49%	6,38%	6,27%
Różnica między limitem a wskaźnikiem	WPP aktualne	7,17 p.p.	3,12 p.p.	4,50 p.p.	1,77 p.p.	1,60 p.p.	1,44 p.p.	1,37 p.p.	1,30 p.p.	1,23 p.p.	1,16 p.p.
	Po ulgach/bonif.	7,17 p.p.	3,88 p.p.	3,94 p.p.	5,88 p.p.	6,87 p.p.	6,88 p.p.	6,77 p.p.	6,66 p.p.	6,55 p.p.	6,44 p.p.
	Różnica	0,00 p.p.	-0,76 p.p.	-0,44 p.p.	-4,70 p.p.	-4,99 p.p.	-4,99 p.p.	-4,99 p.p.	-4,99 p.p.	-4,99 p.p.	-4,99 p.p.

*Po pomniejszeniu dochodów budżetowych o skutki bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na poziomie 98-99%, przy założeniu pozostałych parametrów budżetowych na niezmiennym poziomie w okresie obowiązującej aktualnie Wieloletniej Prognozy Finansowej.

Pomniejszenie dochodów budżetowych o skutki bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na poziomie 98-99%, przy założeniu pozostałych parametrów budżetowych na niezmiennym poziomie w okresie obowiązującej aktualnie Wieloletniej Prognozy Finansowej, spowoduje obniżenie zdolności kredytowej mierną jako różnica pomiędzy limitem a wskaźnikiem obsługi długu zgodnie z art. 243 ustawy o finansach publicznych od 0,05 p.p. do 1,09 p.p. tj. spowoduje zawężenie przestrzeni pomiędzy limitem a wskaźnikiem do poziomu minimalnego 0,57 p.p. w 2022 r.

Skarbnik m.st. Warszawy


Mirosław Czekaj