

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0006.38.2014

Poznań, 14 października 2014 r.

141014 - 84

**Pan
Grzegorz Ganowicz
Przewodniczący
Rady Miasta Poznania**

Szanowny Panie Przewodniczący,

w związku z pismem Pana Przewodniczącego z dnia 2 października 2014 r. przekazującym projekt uchwały Rady Miasta Poznania *zmieniającej uchwałę Nr XL/602/VI/2012 z dnia 6 listopada 2012 r. w sprawie warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz wyrażenia zgody na zastosowanie innej niż określona w ustawie stopy procentowej rozłożonej na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (PU nr 1294/14)*, autorstwa radnej p. Ewy Jemielity, uprzejmie informuję, że p. Krzysztof Janicki, radca prawny z Biura Prawnego UMP, zgłosił uwagi prawne do przedmiotowego projektu uchwały, które niniejszym załączam.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że opiniuję negatywnie pod względem merytorycznym przedmiotowy projekt uchwały. Poniżej przedstawiam skutki prawne i finansowe podjęcia przedmiotowej uchwały:

I. WPROWADZENIE NIEJEDNOLITYCH ZASAD DLA UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH NIERUCHOMOŚCI

Jednym z warunków przyznawania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w trybie cywilnoprawnym (art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami) jest płatność jednorazowa.

Wprowadzenie proponowanych zmian do uchwały dotyczących przyznawania bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości spowoduje zróżnicowanie warunków i wprowadzenie niejednorodnych zasad przyznawania bonifikat

dla użytkowników wieczystych nabywających prawo własności nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania zależnie od trybu nabycia prawa własności.

II. UTRUDNIENIE WYDRĘBNIANIA LOKALI MIESZKALNYCH

Rozłożenie na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności związane jest z obowiązkiem ustanowienia hipoteki na nieruchomości przekształcanej. W przypadku rozłożenia na raty ww. opłaty spółdzielniom mieszkaniowym, proces wyodrębniania kolejnych lokali mieszkalnych i ich zbywanie na rzecz członków spółdzielni będzie utrudniony (na nieruchomości będzie ustanowiona hipoteka). Należy zauważyć, że bonifikatę przyznaje się spółdzielniom mieszkaniowym, w celu przyspieszenia wyodrębniania własności lokali mieszkalnych przez spółdzielnie na rzecz jej członków.

III. USZCZUPELNIENIE DOCHODÓW MIASTA / WZROST KOSZTÓW ADMINISTRACYJNYCH

Umożliwienie rozłożenia na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności znacząco zwiększy koszty przedmiotowych postępowań administracyjnych z uwagi na ponoszenie przez Miasto Poznań kosztów wpisu hipotek do ksiąg wieczystych, co wywoła negatywny wpływ na dochody Miasta Poznania, a tym samym na poziom finansowania realizacji zadań publicznych samorządu lokalnego. Koszt wpisu hipoteki wynosi 200 zł dla każdego udziału w nieruchomości wspólnej. Wpis hipoteki jest obowiązkiem organu wynikającym z ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (art. 4 ust. 6).

Jednocześnie przekazuję informację o przykładowych wysokościach opłat za przekształcenie po bonifikacie.:

ul. Jaworowa, pow. 2440 m²

Średnia opłata: 2098,25 zł

Opłata min-max: 1758,57 zł – 2446,78 zł

ul. Osinowa, pow. 2810 m²

Średnia opłata: 2546,15 zł

Opłata min-max: 1710,16 zł – 3598,24 zł

ul. Osinowa, pow. 2844 m²

Średnia opłata: 2593,72 zł

Opłata min-max: 1626,81 zł – 3422,88 zł

ul. Sochaczewska, pow. 7059 m²

Średnia opłata: 3843,10 zł

Opłata min-max: 3328,10 zł – 4308,52 zł

Os. Bol. Chrobrego, pow. 10841 m²

Średnia opłata: 3608,44 zł

Opłata min-max: 2860,15 zł – 4384,75 zł

ul. Mścibora, pow. 14208 m²

Średnia opłata: 2692,16 zł

Opłata min-max: 2509,98 zł – 3011,59 zł

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały w mojej ocenie jest nieuzasadnione.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Dokument powiadomienia

Dokument stworzył(a) KRZYSZTOF JANICKI (BIURO PRAWNE tel. 8271-516) w dniu 2014-10-13 o godzinie 13:51:11 .

Nadawca powiadomienia	Krzysztof Janicki
Adresat powiadomienia	BPr_Plac_Kolegiacki
Opis maila	Wnoszę następujące uwagi do przedłożonego projektu uchwały ; 1/ w podstawie prawnej wymieniając zmiany ustawy o samorządzie gminnym pominięto zmianę dokonaną ustawą z dnia 11 lipca 2014r. o zmianie ustawy Kodeks wyborczy - oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2014r. ,poz. 1072) . W konsekwencji w podstawie prawnej po poz. 379 proponowałbym dopisać , poz. 1072.; 2/ w paragrafie 1 podano datę Dziennika Urzędowego Województwa Wielkopolskiego w którym ogłoszono uchwałę nr XL/602/VI/2012 , czego nie uczyniono powołując zmianę uchwały. Proponowałbym zatem po przywołaniu Dziennika Urzędowego Województwa Wielkopolskiego z 2014r. ,poz. 176 dopisać datę to jest z 9 stycznia 2014r. ; 3/ W mojej ocenie uzasadnienie do projektu uchwały nie odnosi się do treści proponowanych zmian. Proponowane zmiany dotyczą w konsekwencji stworzenia możliwości udzielenia bonifikaty także w przypadku rozłożenia zapłaty opłaty za przekształcenie na raty. Tymczasem uzasadnienie projektu uchwały skupia się na dysproporcjach dotyczących wysokości udzielanych bonifikat. Ponadto odnosi się w przedostatnim zdaniu do umożliwienia przekształcenia osobom o niższych dochodach, w sytuacji gdy dotyczy także spółdzielni mieszkaniowych.; 4/ projekt uchwały nie zawiera przepisów przejściowych, jest to jednak dopuszczalne.; Z powyższych względów nie mogę parafować przedłożonego projektu uchwały.; Radca Prawny; Krzysztof Janicki
Temat	Powiadomienie o projekcie uchwały zmieniająca uchwałę Nr XL/602/VI/2012 z dnia 6 listopada 2012 r. w sprawie warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz wyrażenia zgody na zastosowanie innej niż określona w ustawie stopy procentowej rozłożonej na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości
Wydział	BIURO RADY MIASTA
Identyfikator	RM_0006u_244_14
Wersja	0