

**Uchwała Nr  
Rady Miejskiej w Giżycku  
z dnia**

**w sprawie udzielenia bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 8 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016, poz. 446 ze zm.) oraz w oparciu o art. 4 ust. 4, ust. 11 i ust. 11a ustawy dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012, poz. 83 ze zm.) Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

**§ 1.** Udziela się bonifikaty w wysokości 99 % od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe położonych na obszarze Gminy Miejskiej Giżycko.

**§ 2.** Bonifikaty, o której mowa w §1 udziela się wyłącznie osobom fizycznym będącym użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych i wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, osobom fizycznym będącym właścicielami samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego oraz spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami budynków mieszkalnych posadowionych na gruncie pozostającym w użytkowaniu wieczystym.

**§ 3.** Wyraża się zgodę na rozłożenie na raty nieuiszczonej części opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przy zastosowaniu stopy procentowej równej dwukrotnej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, według stanu na dzień wydania decyzji.

**§ 4.** W sytuacji gdy podmiot, o którym mowa w §2 prowadzi działalność gospodarczą zarówno bonifikata, o której mowa w §1, jak i rozłożenie części opłaty na raty, o którym mowa w §3 (jeśli rozłożenie na raty będzie dokonywane na warunkach korzystniejszych niż rynkowe) stanowią dla niego pomoc *de minimis* i są udzielane zgodnie z rozporządzeniem Komisji (UE) Nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis*.

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

## Uzasadnienie

Stosownie do art. 5a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (tekst jednolity Dz. U. 2012 r. poz. 83 ze zm.) przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. W związku z aktualnie przyjmowanym w orzecznictwie europejskim i krajowym oraz piśmiennictwie poglądem pojęcie przedsiębiorcy definiowane jest szeroko i obejmuje nie tylko przedsiębiorców stricte prowadzących działalność gospodarczą ale również stowarzyszenia, fundacje, spółdzielnie mieszkaniowe, a nawet organy administracji publicznej jeżeli prowadzą one działalność na zasadach działalności gospodarczej. Powyższe założenie w postępowaniach z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności implikuje szereg wątpliwości formalnoprawnych związanych m.in. ze statusem uchwały w sprawie udzielenia bonifikaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W sytuacji bowiem przyjęcia, że w odniesieniu do takiej osoby znajdują zastosowanie przepisy o pomocy publicznej, akt administracyjny określający zasady takiej pomocy winien być zaopiniowany przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta Giżycka w październiku 2016 r. wystąpił do Prezesa Ochrony Konkurencji i Konsumentów z wnioskiem o udzielenie odpowiedzi czy projekt uchwały rady gminy stanowiący akt prawa miejscowego przewidujący udzielenie generalnej bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla położonych na terenie gminy nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami podlega notyfikacji, czy wyłącznie zgłoszeniu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, względnie czy nie podlega żadnemu z w/w obowiązków. W sytuacji gdy przedmiotowy projekt opinii podlega jednemu z w/w obowiązków Burmistrz Miasta Giżycka zwrócił się z wnioskiem o jego zaopiniowanie, Nadto Burmistrz Miasta Giżycka wystąpił z wnioskiem o przedstawienie przez Prezesa UOKiK opinii:

- 1) czy spółdzielnia mieszkaniowa uwzględniając przepisy o pomocy publicznej, w sytuacji gdy jest użytkownikiem wieczystym lub jednym ze współużytkowników wieczystych nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe winna być w kontekście w/w projektu uchwały dla celów postępowania przekształceniowego uznana za przedsiębiorstwo, czy też jej status w tym zakresie jest uzależniony od charakteru lokalu/li (mieszkalny/niemieszkalny), których powierzchnia odpowiada udziałowi w gruncie i częściach wspólnych budynku; (innymi słowy, czy np. w sytuacji, gdy spółdzielnia posiada udział w gruncie odpowiadający wyłącznie lokalom mieszkalnym oddanym lokatorom do korzystania na podstawie spółdzielczego własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu nie jest przedsiębiorcą, a sytuacji, w której posiada udział odpowiadający lokalom użytkowym w budynku mieszkalnym, będącym przedmiotem obrotu status przedsiębiorcy będzie jej przypisany)
- 2) czy osoba fizyczna będąca użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym znajduje się lokal mieszkalny stanowiący jej własność winna być w kontekście uchwały, o której mowa w pkt 1 uznana dla celów postępowania przekształceniowego za przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o pomocy publicznej, w sytuacji jej ujawnienia we właściwym rejestrze (Centralna Ewidencja Działalności Gospodarczej - CEDIG), w sytuacji gdy w rejestrze widnieje adres prowadzenia działalności zbieżny z adresem nieruchomości przekształcanej, czy też w przypadku osób fizycznych wykorzystujących nieruchomości na cele mieszkaniowe, które są zarejestrowane w CEDIG nie posiadają one statusu przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów o pomocy publicznej niezależnie od faktu rejestracji w CEDIG.

Niniejszy projekt uchwały zakłada kontynuację zasad udzielania 99% bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe, przy zastrzeżeniu jednak, że nieruchomość jest zabudowana i wykorzystywana przez użytkownika wieczystego na ten cel.

Prezes UOKIK zaopiniował treść projektowanej uchwały (opinia w załączeniu).

Nie wszystkie uwagi Prezesa UOKIK mogły zostać uwzględnione w projekcie uchwały. Uwzględnienie uwagi dotyczącej zamieszczenia w uchwale zobowiązania podmiotów ubiegających się o pomoc de minimis do przedstawiania m.in. wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis i informacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis stanowiłoby bowiem w istocie powtórzenie w uchwale zapisów ustawy z dnia 30 kwietnia 2004r. o postępowaniu w sprawach z zakresu pomocy publicznej oraz cytowanego rozporządzenia, co stanowić by mogło niewątpliwą podstawę do stwierdzenia w tej części nieważności uchwały przez organ nadzoru (tak. m.in. w wyroku WSA w Bydgoszczy z dnia 11.05.2011 r. Sygn. akt II SA/Bd 193/11). Przepisy te bowiem w toku rozpatrywania konkretnych wniosków i tak znajdują bowiem zastosowanie.