

Łódź, dnia 1 czerwca 2009 r.

GKI.V.7224/PR/MR/2744/99/06

Pan Dariusz Joński
Radny Rady Miejskiej w Łodzi

W związku z interpelacją Pana Radnego z dnia 22 maja 2009 r. w sprawie Państwa [REDAKTOWANE], ubiegających się o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE], uprzejmie wyjaśniam, że użytkownik wieczysty może nabyć nieruchomość w trybie :

1) cywilno-prawnym, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami), uchwały nr XV/180/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 czerwca 2003 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży przez Miasto Łódź niektórych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (z późniejszymi zmianami) oraz zarządzenia nr 840/IV/03 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży przez Miasto Łódź niektórych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (z późniejszymi zmianami).

2) administracyjnym, na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459 z późniejszymi zmianami), uchwały nr LXV/1220/06 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz zarządzenia nr 4002/IV/06 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 maja 2006 r. w sprawie szczegółowych warunków udzielania bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Postępowania administracyjne wszczęte na podstawie wyżej wymienionej ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. ze względu na zaskarżenie do Trybunału Konstytucyjnego jej przepisów dotyczących bonifikat od opłaty za przekształcenie, są obecnie zawieszane. Nie ma natomiast żadnych przeszkód w procedowaniu postępowań w trybie cywilno - prawnym.

Cena nabycia nieruchomości ustalana jest w oparciu o opracowanie rzeczoznawcy majątkowego, który określa wartość prawa własności i wartość prawa użytkowania wieczystego (stanowiącą około 70-75 % wartości prawa własności). W poczet ceny zalicza się wartość prawa użytkowania wieczystego i od tak ustalonej kwoty udziela się bonifikaty przewidzianej w prawie miejscowym. Oznacza to, że użytkownik wieczysty może praktycznie nabyć nieruchomość za co najwyżej kilkanaście procent wartości. Opłata może być rozłożona na 3 raty (oprocentowane przy zastosowaniu stopy procentowej równej wskaźnikowi inflacji z roku poprzedzającego zawarcie umowy sprzedaży, ogłoszonego

przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego). Do kosztu nabycia trzeba doliczyć podatek VAT w wysokości 22 % oraz opłatę notarialną.

Opisane warunki dotyczą także Państwa [REDAKTOWANE].

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. odnosząca się do trybu administracyjnego przewiduje, że jeśli nieruchomość będąca przedmiotem wniosku została oddana w użytkowanie wieczyste w zamian za nieruchomość wywłaszczoną, to przekształcenie jest nieodpłatne. Państwo [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] złożyli wniosek właśnie o nieodpłatne przekształcenie. Jednak akta sprawy nie potwierdzają, że ich nieruchomość przy ul. [REDAKTOWANE], jest nieruchomością zamienną za nieruchomość wywłaszczoną. Z tego też powodu Prezydent Miasta Łodzi odmówił nieodpłatnego przekształcenia. Stosowna decyzja w tym zakresie, po odwołaniu strony, została utrzymana w mocy przez organ II instancji – Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi. Orzeczenia w sprawie, po skardze strony, nie zmienił również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi. Aktualnie, po złożeniu skargi kasacyjnej od wyroku WSA w Łodzi, akta sprawy znajdują się w Naczelnym Sądzie Administracyjnym w Warszawie.

Reasumując uprzejmie wyjaśniam Panu Radnemu, że w obecnym stanie prawnym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na rzecz Państwa [REDAKTOWANE] wiązać się musi z opłatą, której wyliczenie nastąpić może z uwzględnieniem bonifikat wynikających z prawa miejscowego. Ewentualne zastosowanie korzystniejszych od nich bonifikat zapisanych w zaskarżonej ustawie z dnia 29 lipca 2005 r., byłoby możliwe po wyroku Trybunału Konstytucyjnego, stwierdzającym zgodność tej ustawy z Konstytucją RP. Wówczas opłata z tytułu przekształcenia mogłaby być ograniczona do około 3 % wartości prawa własności nieruchomości. Do chwili obecnej brak jednak orzeczenia Trybunału.

WICEPREZYDENT MIASTA



Mirosław WIECZOREK

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak – Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacji i Kadr Urzędu Miasta Łodzi