**Pytanie:**

**Czy bonifikata od opłat przekształceniowych (rocznej lub jednorazowej) przysługuje właścicielowi lokalu mieszkalnego, który jest równocześnie użytkownikiem garażu ?**

Co do zasady ustawodawca umożliwił udzielanie bonifikat od opłat przekształceniowych **osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych** albo spółdzielniom mieszkaniowym. Zatem bonifikaty **zostały określone podmiotowo**, a nie przedmiotowo. Oznacza to, że jedynym warunkiem nałożonym przez ustawodawcę jest posiadanie przez beneficjenta bonifikaty będącego osobą fizyczną l**okalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego**. Ustawodawca nie wyklucza zatem sytuacji, w której właściwy organ udzieli bonifikaty osobie fizycznej, która jest właścicielem lokalu mieszkalnego, **a równocześnie** użytkuje związany z lokalem garaż lub miejsce postojowe na własne cele parkowania pojazdu. Dlatego też ustawodawca umożliwił właściwym organom w art. 9 ust. 5 ustawy określanie **warunków udzielania bonifikat** i wysokości stawek procentowych w zarządzeniach (wojewodów) lub uchwałach organów stanowiących samorządów (rad gmin).

**Obowiązek urządzania** **miejsc postojowych** dla samochodów użytkowników budynków mieszkalnych **wynika z obowiązujących przepisów** rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Posiadanie miejsca do parkowania samochodu **jest zatem integralnie związane z mieszkaniem**, podobnie jak posiadanie piwnicy lub dostępu do suszarni i innych części wspólnych budynku. W ustawie o własności lokali ustawodawca przesądził, że do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, **choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały** lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka**, garaż**, czyli tzw. pomieszczenia przynależne. Takie rozumienie przynależności do lokali i domów mieszkalnych wpłynęło na zakres przedmiotowy ustawowego przekształcenia określony w art. 1 ust. 2. Przepis wyraźnie stanowi, że przekształcenie obejmuje nie tylko grunt pod budynkiem, ale również grunty pod budynkami gospodarczymi, **garażami**, innymi obiektami i urządzeniami umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Niewątpliwie zatem mając na względzie obowiązujące przepisy, jak również **słuszny interes obywateli i cel ustawowej likwidacji użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe,** należy stwierdzić, że nic nie stoi na przeszkodzie, aby samorządy i organy reprezentujące Skarb Państwa przyznając bonifikaty osobom fizycznym właścicielom lokali mieszkalnych, obejmowały bonifikatą również opłaty wnoszone przez te osoby od części nieruchomości wykorzystywanej np. jako garaż lub miejsce postojowe przez osoby zamieszkujące w danym budynku. Dotyczy to zarówno sytuacji, w której miejsce w garażu wielostanowiskowym lub garaż stanowią przynależności do lokalu, jak również przypadków, w których garaże są **wyodrębnione** jako lokale niemieszkalne, od których pobierana jest odrębna opłata oparta na wyższej stawce procentowej. Wprawdzie w orzecznictwie sądów ugruntował się pogląd, że garaże wielostanowiskowe prawnie wyodrębniane, jako lokal stanowiący współwłasność właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych są traktowane jako lokale użytkowe, co wyklucza ich traktowanie jako części składowych (przynależności) lokalu mieszkalnego i kwalifikowanie tych lokali jako „cel mieszkaniowy”, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Jednak ukształtowana na tle powyższej wykładni praktyka (np. ustalanie wyższych opłat niż za lokal mieszkalny) **jest coraz częściej źródłem kontrowersji i krytyki.**

Podsumowując w ocenie resortu inwestycji i rozwoju, przepisy ustawy o przekształceniu z 20 lipca 2018 r. nie wykluczają, aby samorządy określając w uchwałach szczegółowe warunki przyzywania bonifikat udzielanych osobom fizycznym będącym właścicielami lokali mieszkalnych przesądzały, że bonifikaty te dotyczą również opłaty przekształceniowej, która dotyczy udziału w wielostanowiskowym garażu usytuowanym w budynku mieszkalnym lub garażu wolnostojącym położonym na nieruchomości podlegającej przekształceniu albo miejsca postojowego przy budynku mieszkalnym, które są wykorzystywane przez mieszkańców budynków w celach związanych z celami mieszkaniowymi (parkowanie pojazdów).