

NOWE PRZEPISY O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5 października 2018r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów **zabudowanych na cele mieszkaniowe** w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 1716).

Podstawowe zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku:

1. Data, na którą następuje przekształcenie.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje **z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 roku.**

2. Nieruchomości podlegające przekształceniu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie:

- 1) budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi,
- 2) budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

3. Nieruchomości nie podlegające przekształceniu w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018r.:

- niezabudowane,
- zabudowane wyłącznie garażami,
- zabudowane budynkami o innej funkcji niż mieszkaniowa.

4. Podmioty uprawnione do przekształcenia:

- osoby fizyczne,
- osoby prawne.

W przypadku gdy, zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017r., poz. 2278), wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem, w którym to zezwolenie, stało się ostateczne (art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów).

5. Opłaty za przekształcenie (art. 7 ww. ustawy):

- 1) z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi, na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

- 2) **opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 roku (art. 20 ust. 1).** W kolejnych latach opłatę należy wносить w terminie do 31 marca każdego roku (art. 7 ust. 5).

Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić Staroście na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu 20 lat (art. 7 ust. 7).

- 3) wysokość opłaty, terminy oraz zasady jej wnoszenia zostaną szczegółowo podane w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie.
- 4) w przypadku ustanowienia lub przeniesienia użytkowania wieczystego w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która zgodnie z postanowieniami umowy obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 r. (art. 4 ust. 4).
- 5) w przypadku gdy w dniu przekształcenia obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji, zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”, wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji (art. 7 ust. 3).

6. Bonifikaty od opłaty za przekształcenie:

W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, osobom fizycznym będącymi właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości:

- 1) **60%** – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 2) **50%** – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 3) **40%** – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 4) **30%** – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 5) **20%** – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 6) **10%** – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

7. Podmioty uprawnione do nieodpłatnego przekształcenia (art. 8):

Za przekształcenie opłaty nie wnoszą:

- 1) parki narodowe w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614);
- 2) osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy:
 - a) wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,
 - b) użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie:
 - art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99),
 - innych tytułów prawnych, w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990 r.

8. Zaświadczenie jako dokument potwierdzający fakt przekształcenia:

- 1) starosta, po przeprowadzeniu weryfikacji, **wyduje zaświadczenie z urzędu** nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia. Zaświadczenie może być wydane również na wniosek dotychczasowego użytkownika wieczystego, wówczas powinno być ono wydane w terminie 4 miesięcy od daty złożenia wniosku (art. 4 ust. 2).
- 2) jeżeli zaświadczenie wydawane jest na wniosek, z chwilą złożenia wniosku, należy wnieść opłatę skarbową w wysokości 50 zł. W sytuacji wydania zaświadczenia z urzędu opłata skarbową nie jest pobierana - (podstawa prawna art. 5 ust 1, art. 6 ust 1 pkt 2, załącznik w część II ust. 20 a ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej).
- 3) zaświadczenie doręczane jest na adres znajdujący się w ewidencji gruntów i budynków lub na adres, na który doręczana była korespondencja dotycząca użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 6).
- 4) sąd właściwy do prowadzenia ksiąg wieczystych dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę (w dziale III księgi), na podstawie zaświadczenia przekazanego przez organ, który je wydał. Za dokonanie wpisów w księgach wieczystych nie pobiera się opłat sądowych (art. 5 ust. 1). W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w prawo własności tego gruntu na rzecz cudzoziemca, zaświadczenie przekazywane jest również ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych.

9. „Opóźnione” przekształcenie

Jeżeli na dzień 1 stycznia 2019 roku nieruchomość jest zabudowana budynkami mieszkalnymi oraz obiektami o innej funkcji niż mieszkaniowa, to przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności może nastąpić po wydzieleniu części nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi oraz ewentualnie innymi obiektami umożliwiającymi korzystanie z budynków mieszkalnych. Przekształcenie następuje wówczas z dniem założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości lub wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu niepodlegającego przekształceniu (art. 2 ust. 1).