

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716 ze zm.).

1 stycznia 2019 roku z mocy prawa nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe.

ZAŚWIADCZENIE

- Nie jest wymagany wniosek.
- Zaświadczenie zostanie wydane i doręczone z urzędu.
- Termin wydania zaświadczenia z urzędu – nie później niż 12 miesięcy od dnia przekształcenia.
- Zaświadczenie będzie doręczone dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencje dotyczącą użytkowania wieczystego. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane.

Zaświadczenie może zostać wydane również na wniosek:

- właściciela – w terminie 4 miesięcy od dnia złożenia wniosku. *Do wniosku należy dołączyć potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 50 zł.*
- właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. *Do wniosku należy dołączyć potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 50 zł.*

Wpłaty z tytułu opłaty skarbowej można dokonywać na konto **Powiatu Głogowskiego nr 16 1240 6843 1111 0000 4983 8020** lub w kasie Starostwa Powiatowego w Głogowie z opisem „*opłata skarbowa za wydanie zaświadczenie o przekształceniu*”.

Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie stanowi podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków.

Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdego właściciela nieruchomości.

OPLATY

- Odpłatność za przekształcenie to opłata w takiej samej wysokości, jak dotychczasowa opłata za użytkowanie wieczyste, wnoszona przez kolejne 20 lat.

Opłatę wnosi się do 31 marca każdego roku.

Opłatę należną za rok 2019 wnosi się do 29 lutego 2020 roku – wyjątek!

Opłatę należną za rok 2020 wnosi się do 31 marca 2020 roku.

Opłatę za kolejne lata wnosi się do 31 marca każdego roku.

- Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty. Wysokość opłaty

jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu 20 lat.

- W przypadku jak wyżej organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia. Jeżeli właściciel nie zgadza się z wysokością opłaty jednorazowej, może złożyć do organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji, wniosek o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej w drodze decyzji.
- **Opłat za przekształcenie należy dokonywać na konto Powiatu Głogowskiego nr rachunku 79 1240 6843 1111 0000 4988 4610**

lub

w kasie Starostwa Powiatowego przy ul. Sikorskiego 21, II piętro w godzinach od 7.45 – 15.00

W opisie przelewu należy wskazać „opłata za przekształcenie lub opłata jednorazowa za przekształcenie, adres budynku i nr lokalu”.

BONIFIKATY

- w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu Skarbu Państwa osobom fizycznym będącym 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.

INFORMACJA DLA PRZEDSIĘBIORCÓW

- Przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień wydania zaświadczenia o przekształceniu.
- W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy de minimis, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty.
- Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres:
 - 99 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1%,

- 50 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 2%,
- 33 lata, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3%.
- W przypadku złożenia przez przedsiębiorcę oświadczenia, o którym mowa wyżej przepisy o pomocy publicznej nie mają zastosowania.

Informacje odnośnie przekształcenia można uzyskać w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, ul. Władysława Sikorskiego 21, pok. nr 210 i pok. nr 223 oraz pod nr telefonu 76 7282811, 76 7282844 (w przypadku informacji o wysokości opłaty).

DODATKOWE INFORMACJE

- Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:
 - 1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
 - 2) 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.
- Istniejące w dniu przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości, zaś obciążenia udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu stają się obciążeniami udziałów we współwłasności nieruchomości. Prawa związane z użytkowaniem wieczystym stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości.
- Starosta Głogowski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej przekazuje zaświadczenie do Sądu Rejonowego w Głogowie V Wydziału Ksiąg Wieczystych w terminie 14 dni od dnia jego wydania.
- Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych. Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu. Doręczenie zawiadomienia na taki adres uważa się za dokonane. Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.
- W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisów dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.
- Opłatę wnosi się w terminie do 31 marca każdego roku za wyjątkiem opłaty za 2019 r.
- Na niosek złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności organ może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.
- Po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.
- Od wniosku o wykreślenie wpisu, o którym mowa w art. 4 ust. 5 ustawy, pobiera się opłatę stałą w wysokości:
 - 1) 250 zł - w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej;
 - 2) 75 zł - w pozostałych przypadkach.

Opłaty za przekształcenie 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.
- Obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Nabywca nieruchomości występuje do organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może wydać zaświadczenie z urzędu.
 - Jeżeli nabywca nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu, informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia tego zaświadczenia wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty, w drodze decyzji. Złożenie wniosku nie wstrzymuje obowiązku wnoszenia opłaty za dany rok. Organ ustala, w drodze decyzji, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, wysokość opłaty lub okres jej wnoszenia. W przypadku zmiany wysokości opłaty jej nowa wysokość obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Właściwy organ zawiadamia na piśmie nabywcę nieruchomości, w przypadku nadpłaty, o zaliczeniu na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionej opłaty, a w przypadku niedopłaty, o dopłacie do opłaty odpowiadającej różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a nową wysokością opłaty.