

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Nowy Dom 82”**

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa
tel. 022 619 78 61 tel/fax. 022 619 76 32
e-mail: nowydom@nowydom82.pl www.nowydom82.pl
NIP: 525-00-12-219 **REGON: 000981966**

Warszawa, dnia 18 września 2018 roku

MSM/D/...../2018

**INFORMACJA W SPRAWIE
PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI
NA PODSTAWIE USTAWY Z 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA
WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE
MIESZKANIOWE**

W dniu 20 lipca 2018 r. Sejm przyjął projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ustawa ta uzyskała podpis Prezydenta RP, który nie zgłosił do niej żadnych zastrzeżeń ani poprawek. Co istotne ustawa ta będzie funkcjonowała obok dotychczasowej ustawy regulującej materię przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z 29 lipca 2005 r. (Dz.U. z 2012 poz. 83 oraz z 2015 r. poz. 373 i 524), a nie zamiast tej ustawy. Ustawodawca przyjmując omawiany projekt ustawy, nie zdecydował się ujednoczyć materii przekształceń. Ustawa wprowadzona do obrotu prawnego obecnie odnosi się wyłącznie do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Ustawa z 2005 r. zaś odnosi się do wszystkich gruntów nie konkretyzując, na jaki cel zostały zabudowane. Nowa ustawa została już ogłoszona w Dzienniku Ustaw i wejdzie w życie z dniem 5 października 2018 r.

Według nowych przepisów, które zaczną obowiązywać w ciągu 30 dni od daty ogłoszenia ustawy w Dzienniku Ustaw, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie takie ma nastąpić z mocy prawa i nie będzie wymagało podejmowania przez uprawnionego z tego tytułu żadnych dodatkowych czynności. Tekst ustawy został zredagowany w sposób mało czytelny, a jej treść budzi wiele wątpliwości osób, których ustawa ta dotknie.

Zgodnie z założeniem ustawodawcy przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dotknie nieruchomości gruntowych zabudowanych na cele mieszkaniowe. Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane budynkami:

1. mieszkalnymi jednorodzinnymi
2. mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne
3. garażami, budynkami gospodarczymi, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, które umożliwiają racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Jak wspomnieliśmy wyżej przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nastąpi z mocy prawa. Podstawę ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowiło będzie zaświadczenie

potwierdzające dokonanie przekształcenia. Zaświadczenie takie wydawane będzie z urzędu przez organ do tego upoważniony, w zależności o tego, jakich gruntów dotyczyć będzie przekształcenie, tj.:

1. w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa- przez starostę
2. w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego- odpowiednio przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta.

Zaświadczenie wydawane będzie w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo na wniosek właściciela nieruchomości w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. W zaświadczeniu takim organ:

1. zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, zgodnie z danymi wskazanymi w ewidencji gruntów i budynków i księgach wieczystych, prowadzonych dla tych nieruchomości;
2. potwierdza przekształcenie;
3. informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej.

Zaświadczenie jw. stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości, roszczenia o opłatę przekształceniową. Roszczenie takie obciąża każdorazowego właściciela danej nieruchomości tzn. jest nieusuwalne z księgi wieczystej do czasu całkowitej spłaty zobowiązania pieniężnego związanego z dokonaniem przekształceniem. Roszczenia takie będą wpisywane przez Sądy wieczystoksięgowe z urzędu.

Co istotne, w przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu, wpisu roszczenia o zapłatę opłaty przekształceniowej dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.

WARTO PAMIĘTAĆ!:

Jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji administracyjnej.

Przy skorzystaniu z tej formy ustalenia wysokości opłaty przekształceniowej i okresu przez jaki będzie płacona, właściciel nieruchomości zobowiązany będzie regulować opłatę z tytułu dokonanego przekształcenia w wysokości wskazanej w zaświadczeniu. W przypadku, gdy w decyzji okaże się, że opłata ta jest wyższa albo niższa od tej wskazanej w zaświadczeniu, niezbędne będą rozliczenia dotychczas wniesionych przez właściciela należności.

Opłatę z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ustala się w oparciu o wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywała w dniu przekształcenia. Opłatę taką wnosi się w terminie do 31 marca każdego roku. Ustawodawca przewidział możliwość rozłożenia opłaty na raty albo ustalenia innego terminu jej wniesienia, który nie może jednak przekraczać danego roku kalendarzowego. Aby skorzystać z tej formy pomocy należy złożyć wniosek do właściwego organu w terminie 14 dni przed upływem terminu płatności.

Opłatę przekształceniową wnosić będziemy przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, chyba że właściciel skorzysta z możliwości spłaty roszczenia jednorazowo. Chęć skorzystania z tego wariantu należy zgłosić odpowiedniemu organowi na piśmie. W

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Nowy Dom 82”**

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa
tel. 022 619 78 61 tel/fax. 022 619 76 32

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl

NIP: 525-00-12-219

REGON: 000981966

odpowiedzi organ taki poinformuje właściciela o wysokości opłaty jednorazowej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zgłoszenia. Przy ustalaniu wysokości kwoty przypadającej do spłaty jednorazowo, organ może udzielić osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty, która w przypadku gruntów Skarbu Państwa, przedstawia się następująco:

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.

W przypadku zgłoszenia gotowości wniesienia jednorazowo opłaty przekształceniowej w przypadku gruntów stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, bonifikaty udziela właściwy organ tego samorządu, zgodnie z treścią uchwały właściwej rady albo sejmiku.

UWAGA!

Na terenie m.st. Warszawy, w odniesieniu do gruntów będących własnością tej jednostki samorządu terytorialnego, kwestie bonifikaty dotychczas regulowała UCHWAŁA NR L/1217/2017 RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY z dnia 8 czerwca 2017 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z jej treścią bonifikata w opłacie przekształceniowej może zostać udzielona w wysokości od 95% do 99%. Niestety uchwała ta została podjęta na podstawie ustawy o przekształceniu z roku 2005 i zgodnie z opinią praktyków, nie będzie podstawą udzielania bonifikat w postępowaniach realizowanych w oparciu o nowe przepisy. Kwestia ta, jak się wydaje, będzie wymagała ponownego uregulowania przez Radę m.st. Warszawy. Czy nowa uchwała będzie w swojej treści odpowiadała dotychczasowej, tego nie wiadomo.

Powyższe ma istotne znaczenie dla wszczętych już postępowań administracyjnych, które objęły większość nieruchomości pozostających w zasobach MSM „Nowy Dom 82”. Postępowania te toczą się w oparciu o przepisy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z roku 2005. Tym samym w procedurze przekształceniowej zastosowanie znajdzie ww. Uchwała Rady m.st. Warszawy NR L/1217/2017 z dnia 8 czerwca 2017 r. Po wejściu w życie ustawy o przekształceniu z roku 2018, postępowania te będą dalej procedowane, o ile osoby (współużytkownicy wieczystości), których suma udziałów wynosi co najmniej 50%, złożą organowi wniosek (oświadczenie) o prowadzeniu dalszego postępowania w oparciu o przepisy ustawy z roku

2005. Termin na złożenie takiego wniosku (oświadczenia) upływa z dniem 31 marca 2019 r. w przypadku braku takich oświadczenie, wszczęte postępowania administracyjne, będą umarzone.

Co istotne w przypadku, gdy postępowanie wszczęte i prowadzone na podstawie ustawy z roku 2005 nie zakończą się do dnia 31 grudnia 2021 r. wydaniem decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przekształcenie takie nastąpi z dniem 1 stycznia 2022 r. zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z roku 2018. W takim przypadku wysokość opłaty za przekształcenie będzie równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2022 r. (por. art. 26 ust. 1-3 ustawy z 20 lipca 2018 r.).

Niestety ustawodawca przewidział możliwość waloryzacji opłaty przekształceniowej w kolejnych latach jej regulowania przez poszczególnych właścicieli. Waloryzacja taka będzie mogła być dokonywana nie częściej niż raz na trzy lata. Waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza, w formie obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, nie później niż w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego te wskaźniki dotyczą. W przypadku gdy dla danego kwartału nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie za ten kwartał dokonuje się przy zastosowaniu ostatniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości.

Kolejnym istotnym elementem omawianej ustawy, z punktu widzenia działalności naszej Spółdzielni, jest treść art. 13 ust. 1 tej ustawy, który stanowi: *Jeżeli po dniu 1 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 i 1276), prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania. Przepis art. 2 ust. 2 stosuje się odpowiednio.*

Powyższe oznacza, że nieruchomości gruntowe, pomimo zabudowania ich budynkami z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, nie zostaną objęte przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 r. w przypadku gdy budynek taki zostanie oddany do użytkowania po tej dacie. W takim przypadku przekształcenie warunkuje uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Przekształcenia dokonuje się z mocy prawa z datą uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Zwracamy również Państwa uwagę, że ustawa ta nie dotyczy gruntów, zabudowanych budynkami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe, ale co do których Spółdzielnia nie przysługuje żadne prawo. W tym zakresie właściwe pozostają dotychczasowe przepisy, w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny.