

Zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

1. Postępowanie w sprawie przekształcenia.

Przekształcenie następuje z mocy prawa, wobec tego nie jest wymagane złożenie wniosku.

Fakt przekształcenia jest jedynie potwierdzany w wydawanym przez organ zaświadczeniu przy czym wydawane jest ono z urzędu bądź na wniosek (za opłatą 50 zł.).

2. Nieruchomości podlegające przekształceniu:

- zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,

(ewentualnie na nieruchomości mogą znajdować się budynki gospodarcze, garaże lub inne obiekty czy urządzenia budowlane umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych).

3. Nieruchomości niepodlegające przekształceniu:

- niezabudowane,
- zabudowane wyłącznie garażami,
- zabudowane budynkami o innej funkcji niż mieszkalna (np. budynki handlowo-usługowe, biurowe),
- zabudowane zarówno budynkami o funkcji mieszkalnej, jak i niemieszkalnej (konieczność wydzielenia części nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi)

4. Podmioty uprawnione do przekształcenia:

- osoby fizyczne,
- osoby prawne.

Jeżeli użytkownik wieczysty jest cudzoziemcem i przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wymagają, aby uzyskał zezwolenie na nabycie nieruchomości, to przekształcenie może nastąpić wyłącznie w sytuacji legitymowania się zezwoleniem.

5. Zaświadczenie jako dokument potwierdzający fakt przekształcenia.

Organ, do którego dotychczas były wnoszone opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, po przeprowadzeniu weryfikacji, wydaje zaświadczenie:

- z urzędu, w terminie 12 miesięcy od 1 stycznia 2019 roku - brak opłaty skarbowej,
- na wniosek dotychczasowego użytkownika wieczystego, w terminie 4 miesięcy od daty złożenia wniosku - z chwilą złożenia wniosku, należy wnieść opłatę skarbową w wysokości 50 zł.

Sąd właściwy do prowadzenia ksiąg wieczystych dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę za przekształcenie (w dziale III księgi), na podstawie zaświadczenia przekazanego przez organ, który je wydał. Za dokonanie tych wpisów w księgach wieczystych nie pobiera się opłat sądowych.

W przypadku, gdy dotychczasowy użytkownik wieczysty wystąpi o wydanie zaświadczenia, a organ stwierdzi, że nie nastąpiło przekształcenie z mocy prawa, wówczas organ zobowiązany jest wydać postanowienie, na które służy zażalenie.

Treść zaświadczenia:

- oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości,
- potwierdzenie przekształcenia,
- informacje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty jednorazowej i zasadach jej wnoszenia,
- pouczenie o możliwości złożenia wniosku jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty,
- oznaczenie i datę wydania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości (w przypadku istnienia takiego obowiązku).

6. Opłaty za przekształcenie:

- Wysokość opłaty za przekształcenie wnoszona będzie przez okres 20 lat w kwocie równej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jaka obowiązywałaby na dzień 1 stycznia 2019 roku.

- Termin wniesienia opłaty należnej za 2019 rok – do 29 lutego 2020 roku.
- W kolejnych latach opłatę należy wносить w terminie do 31 marca każdego roku.
- Właściciel może w każdym czasie zadeklarować chęć jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej.
- Wysokość opłaty, terminy oraz zasady jej wnoszenia zostaną szczegółowo podane w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie.
- Jeżeli trwa postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej lub stawki procentowej, to jest ono kontynuowane również po 1 stycznia 2019 roku. W takiej sytuacji opłata przekształceniowa stanowi równowartość dotychczasowej opłaty rocznej. Jeżeli w wyniku zakończenia sporu zostanie ustalona nowa wysokość opłaty, wówczas organ zawiadomi właściciela o konieczności dopłaty do wnoszonej dotychczas opłaty. Opłata wynikająca z aktualizacji obowiązuje od 1 stycznia 2019 roku.

7. Bonifikaty od opłaty za przekształcenie.

Od 1 stycznia 2019r. obowiązuje Uchwała nr LXXV/2128/2018 z dnia 18 października 2018 roku Rady miasta stołecznego Warszawy w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018r. poz. 10156).

W uchwale wskazano, że wyraża się zgodę na udzielenie 98% bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym w sytuacji wniesienia opłaty jednorazowej.

Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wówczas organ poinformuje o wysokości opłaty przekształceniowej i wówczas udzieli obowiązującą bonifikatę.

Wniosek o bonifikatę może być rozpatrzony dopiero po wydaniu zaświadczenia potwierdzającego fakt przekształcenia.

8. Zasady przekształcenia przy trwającym postępowaniu o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku.

Postępowania rozpoczęte i niezakończone do 31 grudnia 2018r. **zostaną umorzone**, jeżeli współużytkownik bądź współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę **nie złożą do 31 marca 2019r.** organowi oświadczenia o prowadzeniu postępowania w trybie ustawy z 29 lipca 2005r. W takim przypadku przekształcenie nastąpi na mocy ustawy z 20 lipca 2019r. czyli z mocy prawa.

Pisma, wnioski, podania w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkalne w prawo własności tych gruntów należy składać w Wydziale Obsługi Mieszkańców Urzędu Dzielnicy Ochota.

Pismo w treści powinno zawierać: imię i nazwisko właściciela lokalu, adres nieruchomości, oznaczenie księgi wieczystej gruntowej i lokalowej, adres do doręczeń oraz zakres żądania: wydanie zaświadczenia o przekształceniu (z opłatą 50 zł.) lub zamiar jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej z jednoczesnym wnioskiem o udzielenie obowiązującej bonifikaty (bez opłaty i bez żadnych dodatkowych dokumentów, zaświadczeń).

Organ wydaje odpowiednią informację, w której określi wysokość opłaty przekształceniowej, termin jej wniesienia oraz wskaże numer konta na który wpłata powinna zostać wniesiona.

Wszelkich informacji związanych z zagadnieniami związanymi z ww. zapisami udzielają pracownicy Wydziału Nieruchomości.