

ZMIANA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Główna idea ustawy – likwidacja użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2020 r., poz. 139 t.j.),
2. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 r., poz. 65 t.j.),
3. Uchwała Nr IV/64/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Białystok w prawo własności tych gruntów oraz wysokości stawek procentowych tych bonifikat (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 5351),
4. Uchwała Nr VII/91/19 Rady Miasta Białystok z dnia 25 lutego 2019 r. zmieniająca uchwałę Nr IV/64/18 z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Białystok w prawo własności tych gruntów oraz wysokości stawek procentowych tych bonifikat (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 1389).
5. Uchwała Nr XVI/261/19 Rady Miasta Białystok z dnia 25 listopada 2019 r. zmieniająca uchwałę Nr IV/64/18 z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Białystok w prawo własności tych gruntów oraz wysokości stawek procentowych tych bonifikat (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r., poz. 5689),
6. Zarządzenie Nr 31/2019 Wojewody Podlaskiego z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie wysokości stawek procentowych oraz warunków udzielania bonifikaty od płaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Białystok, w prawo własności tych gruntów (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r., poz. 1690)
7. Zarządzenie Wojewody Podlaskiego Nr 50/2019 z dnia 09 maja 2019 r. zmieniające zarządzenie Nr 31/2019 z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie wysokości stawek procentowych oraz warunków udzielania bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Białystok, w prawo własności tych gruntów (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r., poz. 2664),
8. Zarządzenie Wojewody Podlaskiego Nr 185/2019 z dnia 17 grudnia 2019 r. zmieniające zarządzenie Nr 31/2019 z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie wysokości stawek procentowych oraz warunków udzielania bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Białystok, w prawo własności tych gruntów (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r., poz. 6159).

Kogo dotyczy?

1. Użytkowników wieczystych, będących właścicielami domów jednorodzinnych.
2. Użytkowników wieczystych, będących właścicielami lokali w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.
3. Użytkowników wieczystych, będący właścicielami kamienic jeżeli nie oddali lokali w podnajem.
4. Osób, które przed 1 stycznia 2019 roku zawarły umowę o ustanowienie użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego – a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został rozpoznany przed tym dniem, bądź przed tym dniem nie został w ogóle złożony (przekształcenie następcze).
5. Użytkowników wieczystych, którzy zamieszkują w budynkach jednorodzinnych lub wielorodzinnych, oddanych do użytkowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego po 1 stycznia 2019 r. (przekształcenie opóźnione).
6. Użytkowników wieczystych, właścicieli domów jednorodzinnych, będących cudzoziemcami, po spełnieniu dodatkowego warunku jakim jest uzyskanie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości.

Jakich nieruchomości dotyczy?

1. Nieruchomości zabudowanych wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
2. Nieruchomości zabudowanych wyłącznie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne.
3. Nieruchomości wymienionych w pkt 1 i 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.
4. Nieruchomości wymienionych w pkt. 1, 2 i 3 gdy położone są na nich inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, o ile ich łączna powierzchnia użytkowa nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie

powierzchnia użytkowa nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie.

5. Nieruchomości wymienionych w pkt 1, 2, 3 lub 4, na których położone są także inne budynki niż określone w pkt 3, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie, po uprzednim dokonaniu podziału geodezyjnego i prawnego takiej nieruchomości w taki sposób, aby wyodrębnić nieruchomość spełniającą warunki do przekształcenia.

Zaświadczenie – dokument potwierdzający przekształcenie

1. Wydają organy pobierające dotychczasowe opłaty za użytkowanie wieczyste:

- Prezydent Miasta Białegostoku – nieruchomości stanowiące własność Gminy Białystok,
- Prezydent Miasta Białegostoku działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej – nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa

2. Tryb wydawania zaświadczeń

- z urzędu

Od zaświadczenia wydanego z urzędu nie pobiera się opłaty skarbowej.

- na wniosek

Od zaświadczenia wydanego na wniosek właściciela pobiera się opłatę skarbową w wysokości 50 zł.

3. Zaświadczenie zawiera:

- potwierdzenie przekształcenia,
 - oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej (budynki wielorodzinne), według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości,
 - wysokość rocznej opłaty przekształceniowej oraz okres jej wnoszenia,
 - zasady wnoszenia opłaty jednorazowej,
 - pouczenie o możliwości złożenia, w terminie 2 miesięcy od doręczenia zaświadczenia, wniosku o ustalenie wysokości i okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej w drodze decyzji.
4. Zaświadczenie wydane z urzędu przesyłane jest na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków lub inny adres, na który przed dniem przekształcenia doręczano korespondencje dotyczącą użytkowania wieczystego. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane.
 5. Zaświadczenie przesyłane jest do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej.
 6. Sąd z urzędu dokonuje wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej (domy jednorodzinne).
 7. W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu (budynki mieszkalne wielorodzinne) sąd dokonuje wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.
 8. Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu.

Ważne!

Bardzo istotne jest uaktualnienie przez użytkowników wieczystych adresów zamieszkania w ewidencji gruntów i budynków, gdyż zaświadczenie wysłane na wskazany w tej ewidencji adres uważa się za skutecznie doręczone.

Ważne jest uaktualnienie wpisów w księdze wieczystej (wprowadzenie np. postanowień spadkowych, wyroków rozwodowych), gdyż sąd bada zgodność danych zawartych w zaświadczeniu z danymi w księdze wieczystej.

Terminy na wydanie zaświadczenia

- Z urzędu właściwy organ wydaje zaświadczenie nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia.
- W terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca, ostatecznego zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości.
- W terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania potwierdzenia dokonania wpisu w księdze wieczystej (przekształcenie następcze).
- Na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku.
- Na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności cywilnoprawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

Opłata z tytułu przekształcenia

1. Roczna opłata przekształceniowa

- Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia (co do zasady w dniu 1 stycznia 2019 r.).
- W przypadku, gdy w dniu przekształcenia obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji, wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji.
- Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.
- Właściciel, jeżeli 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.

2. Jednorazowa opłata przekształceniowa

- Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty.
- Wysokość tej opłaty odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu 20 lat.
- Właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia.
- Właściciel, jeżeli nie zgadza się z wysokością opłaty jednorazowej może złożyć, do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji, wniosek o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej w drodze decyzji.

3. Po wniesieniu wszystkich opłat rocznych albo opłat jednorazowej, właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30

... wniesienia wzywania opłat rocznych albo opłaty jednorazowej, właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłaty rocznej albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o ich wniesieniu, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

4. Od wniosku o wpis, sąd pobiera opłatę stałą w wysokości:

- 250 zł – w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej,
- 75 zł – w pozostałych przypadkach.

Terminy wnoszenia opłat

1. Opłatę przekształceniową należną za 2019 r. wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.

2. Kolejne opłaty roczne wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego kolejnego roku.

3. Na wniosek właściciela złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności, właściwy organ może rozłożyć opłatę roczną na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Ważne!

2020 jest rokiem podwójnej opłaty. Do 29 lutego 2020 r. wnosi się opłatę należną za 2019 r., natomiast do 31 marca 2020 r. wnosi się opłatę należną za 2020 r.

Bonifikaty od opłaty

1. Bonifikata od opłaty jednorazowej

- Właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty jednorazowej. Bonifikata może objąć również opłaty jednorazowe wnoszone za stanowiska postojowe i garaże.
- 2. Spółdzielnia mieszkaniowa uwzględnia wysokość opłaty i opłaty jednorazowej oraz wartość udzielonej bonifikaty, przy ustalaniu wysokości kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, obciążających osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
- 3. Regulacje dotyczące udzielenia bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa zawiera:
 - zarządzenie Nr 31/2019 Wojewody Podlaskiego z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie wysokości stawek procentowych oraz warunków udzielania bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Białystok, w prawo własności tych gruntów – zarządzenie wejdzie w życie 10 kwietnia 2019 r.),
 - zarządzenie Wojewody Podlaskiego Nr 50/2019 z dnia 09 maja 2019 r. zmieniające zarządzenie Nr 31/2019 z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie wysokości stawek procentowych oraz warunków udzielania bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Białystok, w prawo własności tych gruntów,
 - zarządzenie Wojewody Podlaskiego Nr 185/2019 z dnia 17 grudnia 2019 r. zmieniające zarządzenie Nr 31/2019 z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie wysokości stawek procentowych oraz warunków udzielania bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Białystok, w prawo własności tych gruntów.

Wysokość stawek procentowych bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia gruntu wynosi:

-98% – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;

-80% – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;

-60% – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;

-40% – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;

-20% – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;

-10% – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

• Bonifikata przysługuje:

-osobom fizycznym będącym właścicielami (współwłaścicielami) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, lokali mieszkalnych oraz stanowisk postojowych i garaży,

-spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami (współwłaścicielami) budynków mieszkalnych – w części przeznaczonej na cele mieszkaniowe oraz stanowisk postojowych i garaży,

• Warunki udzielania bonifikaty:

-złożenie przez uprawnionych pisemnego wniosku o udzielenie bonifikaty wraz z oświadczeniem o zamiarze wniesienia opłaty jednorazowej,

-nieposiadanie przez wnioskodawcę zaległości z tytułu dochodów Skarbu Państwa.

Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zostało doręczone po dniu 30 listopada 2019 r., podmiotom uprawnionym do bonifikaty (osoby fizyczne, spółdzielnie mieszkaniowe), w przypadku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesiące od dnia otrzymania tego zaświadczenia, przysługuje bonifikata od tej opłaty w wymiarze obowiązującym w roku, w którym nastąpiło przekształcenie (co do zasady 98% bonifikata), pod warunkiem wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesiące od dnia otrzymania pisemnej informacji o jej wysokości.

Ważne:

Jeżeli lokalny samorząd zdecydował przyznać, uprawnionym do przekształcenia, bonifikatę od opłaty jednorazowej w wysokości wyższej niż 60% bonifikata Skarbu Państwa, to wojewoda niezwłocznie, w drodze zarządzenia, podwyższa stawki procentowe bonifikaty, na tym terenie, do poziomu bonifikaty „samorządowej”.

4. Regulacje dotyczące udzielenia bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie nieruchomości stanowiących własność Gminy Białystok zawierają:

-uchwała nr IV/64/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Białystok w prawo własności tych gruntów oraz wysokości stawek procentowych tych bonifikat

-uchwała Nr VII/91/19 Rady Miasta Białystok z dnia 25 lutego 2019 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Białystok w prawo własności tych gruntów oraz wysokości stawek procentowych tych bonifikat

-uchwała Nr XVI/261/19 Rady Miasta Białystok z dnia 25 listopada 2019 r. zmieniająca uchwałę Nr IV/64/18 z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Białystok w prawo własności tych gruntów

oraz wysokości stawek procentowych tych bonifikat

• Wysokość bonifikaty od opłaty za przekształcenie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wynosi:

-**98%** – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;

-**80%** – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;

-**60%** – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;

-**40%** – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;

-**20%** – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;

-**10%** – w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

• Bonifikata przysługuje:

-osobom fizycznym będącym właścicielami (współwłaścicielami) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, lokali mieszkalnych oraz stanowisk postojowych i garaży,

-spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami (współwłaścicielami) budynków mieszkalnych – w części przeznaczonej na cele mieszkaniowe oraz stanowisk postojowych i garaży,

• Warunki udzielania bonifikaty:

-złożenie przez uprawnionych wniosku o udzielenie bonifikaty wraz z oświadczeniem o zamiarze wniesienia opłaty jednorazowej,

-nieposiadanie przez wnioskodawcę zaległości z tytułu dochodów Gminy Białystok.

• Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zostało doręczone po dniu 30 listopada 2019 r., podmiotom uprawnionym do bonifikaty (osoby fizyczne, spółdzielnie mieszkaniowe), w przypadku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania tego zaświadczenia, przysługuje bonifikata od tej opłaty w wymiarze obowiązującym w roku, w którym nastąpiło przekształcenie (co do zasady 98% bonifikata), pod warunkiem wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania pisemnej informacji o jej wysokości.

Ważne!

Po otrzymaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie właściciel może zgłosić na piśmie (wniosek u udzielenie bonifikaty wraz z oświadczeniem o zamiarze wniesienia opłaty jednorazowej) właściwemu organowi zamiar wniesienia opłaty jednorazowej.

Przekształcenie nieodpłatne

Za przekształcenie opłaty nie wnoszą:

- parki narodowe,
- osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,
- osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe gdy użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, innych tytułów prawnych, w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990 r.

Nowy nabywca nieruchomości

1 W przypadku zbycia nieruchomości (sprzedaż, darowizna) obowiązek ponoszenia opłat przez okres pozostały do jej wniesienia przechodzi na

1. W przypadku zmiany nieruchomości (przebudowa, ulepszenia, dobudowa, przebudowa), przed zmianą pozostały do jej zmniejszenia przesłania na kolejnego właściciela, poczynając od 1 stycznia roku następnego po zbyciu.
2. Nabywca nieruchomości występuje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty.
3. Jeżeli nabywca 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 informacji, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty, w drodze decyzji.

Waloryzacja opłaty

1. Waloryzacji opłaty właściwy organ dokonuje z urzędu lub na wniosek właściciela.
2. 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.
3. Dokonuje się jej nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji.
4. O wysokości zwaloryzowanej opłaty właściwy organ zawiadamia właściciela nieruchomości.
5. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.

Możliwość wyboru trybu prawnego przekształcenia

1. Użytkownicy wieczystości, którzy złożyli wniosek o przekształcenie według przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, a sprawy te nie zostały zakończone (nie wydano decyzji przekształcającej prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zgłoszonej do przekształcenia) do 31 grudnia 2018 r. mają możliwość wyboru trybu prawnego przekształcenia, czyli:
 - przekształcenie na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. – zwanych dalej – „stare zasady”,
 - przekształcenie na zasadach określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. – zwanych dalej – „nowe zasady”.
2. Warunkami przekształcenia według starych zasad są:
 - złożenie, w terminie do dnia 31 marca 2019 r., oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie ustawy z 29 lipca 2005 r.,
 - oświadczenie składają, każdy w swoim imieniu: użytkownik wieczysty (właściciel lub współwłaściciele domu jednorodzinnego) lub współużytkownicy wieczystości (właściciele lokali w budynkach wielorodzinnych).
3. Niezłożenie oświadczenia w wyżej określonym terminie lub złożenie oświadczenia przez współużytkowników wieczystych, których suma udziałów nie wynosi co najmniej połowę, powoduje:
 - umorzenie postępowania prowadzonego według starych zasad,
 - przekształcenie następuje ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r. zgodnie z nowymi zasadami.
4. W przypadku postępowań prowadzonych na starych zasadach, nie zakończonych do dnia 31 grudnia 2021 r. wydaniem decyzji przekształcającej prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zgłoszonej do przekształcenia, przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia 2022 r. zgodnie z nowymi zasadami.

Pomoc publiczna

1. Przepisy ustaw stosuje się z uwzględnieniem pomocy publicznej.
2. Udzielenie pomocy publicznej dotyczy przedsiębiorcy.
3. Pojęcie przedsiębiorcy powinno być rozumiane bardzo szeroko, obejmuje ono bowiem wszelkie kategorie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, niezależnie od ich formy prawnej i źródeł finansowania oraz bez względu na to, czy przepisy krajowe przyznają danemu podmiotowi status przedsiębiorcy.
4. Przedsiębiorcami mogą być np.:
 - właściciele lokali w budynkach mieszkalnych,
 - deweloperzy (w zakresie mieszkań niesprzedanych),
 - spółdzielnie mieszkaniowe w zakresie wynajmowanych lokali użytkowych,
 - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w domach mieszkalnych i lokalach mieszkalnych, w tym lokalach spółdzielni mieszkaniowej o statusie odrębnej własności.
 - osoby fizyczne i prawne wynajmujące lokale mieszkalne/usługowe/garaże w budynkach podlegających przekształceniu w prawo własności.
5. W przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis stosuje się dopłatę w wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia.
6. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji.
7. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty

Ważne!

- w przypadku przekroczenia pułapu pomocy przewidzianego w odrębnych przepisach. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji, a koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty.
- Łączna wartość pomocy de minimis dla jednego beneficjenta nie może przekroczyć równowartości 200 tys. euro w okresie 3 lat kalendarzowych, a w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w sektorze transportu drogowego towarów – 100 tys. euro.
- Bierze się pod uwagę bieżący rok kalendarzowy oraz dwa poprzednie lata.

Oświadczenie

1. Niezbędne dla prawidłowego prowadzenia postępowania w sprawie przekształcenia jest wypełnienie **oświadczenia**, które będzie podstawą do wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie nieruchomości gruntowej we własność, jak i wydania zaświadczenia o udzieleniu pomocy de minimis i ewentualnie zastosowania dopłaty do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia.
2. Osoby niebędące przedsiębiorcą wypełniają oświadczenie w części 1.
3. Podmioty będące przedsiębiorcą wypełniają oświadczenie w części 1 wraz formularzami niezbędnymi przy ubieganiu się o pomoc de minimis lub w części 1 i 2 bez konieczności ubiegania się o udzielenie pomocy de minimis.

Ważne:

- Do wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, konieczne jest złożenie oświadczenia o niewykorzystywaniu lokalu lub garażu/miejsca postojowego do celów prowadzenia działalności gospodarczej lub na wynajem.
- W przypadku użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcą do niniejszego oświadczenia należy załączyć:

-formularz informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis,

-wszystkie zaświadczenia o pomocy de minimis, jakie przedsiębiorca otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu 2 poprzedzających go lat, albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie.

Szczególne regulacje dotyczące przedsiębiorców

1. Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia, wybierając spośród dwóch zasad płatności:

- zasady 20 opłat,
- zasady płatności długoterminowej (33 lata, 50 lat, 99 lat),
- oświadczenie złożone po upływie terminu 3 miesięcy, ale przed wydaniem zaświadczenia uznaje się za skuteczne.

2. Zasada 20 opłat (rozdział: „Opłata z tytułu przekształcenia.” Roczna opłata przekształceniowa).

- w przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis ewentualna dopłata w wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia.

3. Zasada płatności długoterminowej, przedsiębiorca składa właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty za okres:

-99 lat, licząc od dnia przekształcenia, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wynosi 1%, albo

-50 lat, licząc od dnia przekształcenia, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wynosi 2%, albo

-33 lat, licząc od dnia przekształcenia, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wynosi 3%, albo

-w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jest wyższa niż 3%,

- Zostaje osiągnięta wartość rynkowa nieruchomości po spłacie wszystkich opłat.
- Przedsiębiorca nie wchodzi w rygor pomocy de minimis.

4. Możliwość zmiany zasady płatności

- Nowe oświadczenie o zmianie zasady płatności przedsiębiorca może złożyć w każdym czasie w okresie wnoszenia opłat.
- Właściwy organ wydaje zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty w terminie 30 dni od dnia złożenia nowego oświadczenia.
- Jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia pozostałych opłat, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty, w drodze decyzji.
- Uwzględnić się przepisy o pomocy de minimis.

5. Opłata jednorazowa (rozdział – „Opłata z tytułu przekształcenia” Jednorazowa opłata przekształceniowa.

- W każdym czasie bez względu na wybór zasady (20 opłat albo też zasady płatności długoterminowej) przedsiębiorca może wnieść opłatę jednorazowo.

Zbywanie nieruchomości między przedsiębiorcami.

- Nowy nabywca (przedsiębiorca) występuje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty.
- W przypadku nieruchomości, w odniesieniu do której zbywca (przedsiębiorca) złożył oświadczenie o płatności długoterminowej (33, 50, 99 lat) nabywca (przedsiębiorca) wraz z wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty może złożyć właściwemu organowi oświadczenie o kontynuowaniu płatności według zasady płatności długoterminowej.
- Jeżeli nabywca nieruchomości (przedsiębiorca) 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 informacji, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty, w drodze decyzji.

Ważne!

Działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły

Garaże i miejsca postojowe

1. Wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo za nieruchomości przeznaczone na te cele.
2. Gdy nieruchomość gruntowa, na której położone są garaże lub stanowiska postojowe nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej nowa wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1%.
3. Niezbedne do potwierdzenia sposobu wykorzystywania garaży/miejsca postojowego. stanowiącego podstawę

3. Wniosek do potwierdzenia sposobu wykorzystywania garażu/miejsca postojowego, stanowiącego podstawę zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3% na 1% jest złożeniem **oświadczenia** o wykorzystywaniu do prowadzenia działalności gospodarczej.










4. Organ ustali nową 1% stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej od 2019 roku i powiadomi użytkowników wieczystych o jej wysokości na piśmie.

Ważne:

Celem prawidłowego ustalenia obowiązującej od 2019 roku wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości należy wypełnić **oświadczenie**, niezbędne do potwierdzenia sposobu wykorzystywania garażu/miejsca postojowego, stanowiącego podstawę zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3% na 1%.

Przekształcenie z mocy prawa garaży i miejsc postojowych

1. Przekształceniu z mocy prawa podlegają tylko garaże i miejsca postojowe usytuowane na nieruchomościach podlegających przekształceniu (opisanych w rozdziale „Jakich nieruchomości dotyczy?”)
2. Normatywnym przekształceniem objęte są miejsca postojowe/garaże usytuowane w budynkach mieszkalnych lub garaże wolnostojące położone na nieruchomościach podlegających przekształceniu.
3. Do ustalenia wysokości rocznej opłaty przekształceniowej za garaże lub stanowiska postojowe, niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, przyjmuje się stawkę procentową w wysokości 1% ceny nieruchomości gruntowej.

-  [Oświadczenie_przedsiębiorcy \(DOCX, 17,99 KB\)](#) 
-  [Oświadczenie garaz \(DOCX, 18,03 KB\)](#) 
-  [Formularz - informacja przedsiębiorcy \(XLSX, 76,6 KB\)](#)
-  [Oświadczenie o otrzymanej pomocy \(DOC, 39 KB\)](#) 
-  [Oświadczenie o nieotrzymaniu pomocy \(DOC, 25 KB\)](#) 

Metryczka

Podmiot udostępniający informacje: **Urząd Miejski w Białymstoku**

Informację wytworzył / za treść informacji odpowiada: **Dyrektor Departamentu Skarbu**

Opublikował: **Jacek Wiloch**

Data wytworzenia informacji / dokumentu: **11-03-2019**

Data udostępnienia w BIP: **11-03-2019 14:07**

Data modyfikacji informacji: **06-02-2020 13:37**