

PORADNIK DOTYCZĄCY PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI – NAJCZĘŚCIEJ ZADAWANE PYTANIA I ODPOWIEDZI

A. Podstawowe informacje dotyczące przekształcenia

1. Kiedy i na jakiej podstawie nastąpi przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności?

Przekształcenie następuje z dniem 01.01.2019 r., z mocy prawa, na podstawie przepisów 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).

Oznacza to, że beneficjenci ustawy nie muszą składać wniosków w tym zakresie lub jakiegokolwiek innych wystąpień. Nie muszą też spełniać żadnych dodatkowych formalności.

Ponieważ przekształcenie następuje z mocy prawa (decyzją ustawodawcy), a nie na mocy indywidualnej decyzji, brak jest trybu odwoławczego od przekształcenia.

2. Jakie grunty podlegają przekształceniu

Przekształceniu ulegnie prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. W ustawie zdefiniowano, że są to **nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:**

- **mieszkalnymi jednorodziennymi,**
- **mieszkalnymi wielorodzinnymi,** w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne.

Na powyższych nieruchomościach zabudowanych mogą znajdować się jednocześnie budynki gospodarcze, garaże, inne obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

W przypadku budynków wielorodzinnych co najmniej połowę liczby lokali muszą stanowić lokale mieszkalne. Wówczas wszystkie udziały we współużytkowaniu wieczystym ulegają przekształceniu z mocy ustawy, bez względu na przeznaczenie poszczególnych lokali.

3. Jak uzyskać potwierdzenie, że prawo użytkowania wieczystego uległo przekształceniu?

Właściwi miejscowo dyrektorzy oddziałów regionalnych AMW, działając w oparciu o przepisy ustawy, wydadzą zaświadczenia potwierdzające przekształcenie. Zaświadczenia zostaną doręczone dotychczasowym użytkownikom wieczystym, a także przekazane do właściwych do prowadzenia ksiąg wieczystych sądów.

Dyrektorzy oddziałów regionalnych AMW doręczą zaświadczenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane.

4. Jaki jest tryb wydawania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie?

Zaświadczenia wydawane są z urzędu, przez właściwych miejscowo dyrektorów oddziałów regionalnych AMW, **w terminie 12 miesięcy od dnia 01.01.2019 r.** (od dnia przekształcenia). Wniosek lub jakiegokolwiek inne wystąpienie jest zbędne w tym przypadku, a zaświadczenia wydane z urzędu nie podlegają żadnym opłatom.

Możliwe jest również wydanie zaświadczenia na wniosek zainteresowanego. W tym przypadku zaświadczenie wydawane jest w terminie 4 miesięcy od dnia złożenia wniosku, jednakże wówczas wydanie zaświadczenia podlega opłacie skarbowej.

Wniosek o wydanie zaświadczenia nie został sformalizowany i nie wymaga dodatkowego uzasadnienia. Wystarczy, że zostanie złożony na piśmie do właściwego dyrektora oddziału regionalnego oraz będzie zawierał wskazanie danych wnioskodawcy oraz dla jakiej nieruchomości zaświadczenie ma być wydane. Do wniosku należy również dołączyć potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej w wysokości 50 zł. Opłatę skarbową należy wnieść na konto właściwego ze względu na siedzibę Oddziału Agencji urzędu gminy.

5. Czy zaświadczenie należy złożyć do sądu prowadzącego księgę wieczystą lokalu/nieruchomości w związku z przekształceniem?

Nie, zaświadczenie zostanie doręczone do sądu wieczystoksięgowego przez AMW i będzie stanowiło podstawę dokonania wpisu o przekształceniu i roszczenia o zapłatę opłaty z tytułu przekształcenia. Wpisy te zgodnie z ustawą są nieodpłatne.

B. Opłaty

6. Czy przekształcenie jest odpłatne?

Zgodnie z przepisami 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), z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, właściciel zobowiązany jest ponosić przez okres 20 lat opłatę z tytułu przekształcenia.

7. Ile wynosi opłata i jakie są terminy jej płatności?

Wysokość opłaty w danym roku będzie równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

Kwota opłaty będzie podana w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie. W zaświadczeniu podany również zostanie indywidualny nr rachunku bankowego, na który będą dokonywane wpłaty.

Opłaty wnoszone będą rocznie, do 31 marca danego roku, za dany rok z góry, bez uprzedniego wezwania z tym, że **termin wniesienia pierwszej opłaty (za rok 2019) upływa w dniu 29 lutego 2020 r.**

8. Czy nadal będę płacił podatek od nieruchomości?

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 2018 r. poz. 1716) nie reguluje kwestii płatności podatku od nieruchomości. Co do zasady należy przyjąć, że osoby, które dotychczas uiszczaly podatek od nieruchomości jako użytkownicy wieczystości (współużytkownicy), będą po przekształceniu uiszczać go obecnie jako właściciele (współwłaściciele) nieruchomości.

9. Czy od opłaty z tytułu przekształcenia przysługuje ulga ze względu na niski dochód?

Przepisy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nie przewidują możliwości udzielenia 50% bonifikaty od opłat rocznych, tak jak miało to miejsce w przypadku opłat z tyt. użytkowania

wieczystego (art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), ze względu na niski dochód.

10. Czy opłata może ulec zmianie?

W przypadku opłat z tytułu przekształcenia nie będzie już aktualizacji w oparciu o wartość nieruchomości, tak jak miało to miejsce w przypadku opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Będzie jednak możliwość waloryzacji tej opłaty, nie częściej niż raz na 3 lata, przy zastosowaniu wskaźników ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

C. Opłata jednorazowa i bonifikaty

11. Jak wnieść opłatę z tytułu przekształcenia jednorazowo?

Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty, może zgłosić do dyrektora oddziału regionalnego AMW, na piśmie, zamiar jednorazowego jej wniesienia, w kwocie pozostającej do spłaty. Informację o wysokości opłaty jednorazowej otrzyma na piśmie, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia.

Po otrzymaniu informacji należy uiścić na rzecz AMW opłatę w wysokości wskazanej w informacji.

12. Jak oblicza się wysokość opłaty jednorazowej?

Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat, które pozostały z 20 lat liczonych od dnia przekształcenia.

Przykład:

Zakładając, że opłata wnoszona rocznie z tytułu przekształcenia wynosi 500 zł, a osoba zainteresowana zgłasza chęć wniesienia opłaty jednorazowej w maju 2020 r., czas do upływu 20 lat od momentu przekształcenia wynosi 18 lat (opłaty za I i II rok po przekształceniu stały się wymagalne przed dniem zgłoszenia zamiaru jednorazowej spłaty – odpowiednio 29.02.2020 r. i 31.03.2020 r., dlatego nie mogą być uwzględnione w kwocie opłaty jednorazowej).

Opłata jednorazowa będzie wówczas wynosiła 9 000 zł. (18 x 500 zł.)

Kwota 9 000 zł. stanowić będzie kwotę opłaty jednorazowej przed uwzględnieniem bonifikat (patrz pkt 13)

13. Jakie korzyści wynikają z wniesienia opłaty przekształceniowej jednorazowo? Jakie przysługują bonifikaty?

W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność 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.

W sytuacji opisanej w przykładzie z pkt 12) osoba wnosząca opłatę jednorazową uzyska bonifikatę w wysokości 50%, tj. ostatecznie wnoszona przez nią opłata jednorazowa wyniesie 4 500 zł.

14. Czy jest formalny wzór zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowo? Co takie zgłoszenie powinno zawierać?

Ustawa nie wprowadza wzoru zgłoszenia. Zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej może ograniczać się do wskazania danych strony (osoby wnoszącej) i przedmiotu zgłoszenia

(adresu lokalu) oraz opisu żądania, np.: „W związku z zamiarem uiszczenia opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia, proszę o wskazanie wysokości ww. opłaty”. Zgłoszenie winno być zaadresowane do dyrektora właściwego oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego.

Uwaga: ze względu na 14 dniowy termin udzielenia odpowiedzi na zgłoszenie, do którego nie jest wliczany czas dostarczania przesyłek przez operatora pocztowego oraz okoliczność, że wysokość bonifikaty uzależniona jest od daty (roku) wpływu środków pieniężnych na konto AMW, a nie od daty zgłoszenia zamiaru uiszczenia opłaty jednorazowej, celem uniknięcia sytuacji, w której opłaty nie uda się uiścić w roku zgłoszenia proponujemy składać zgłoszenia przed miesiącem grudniem roku, w którym zainteresowany zamierza wnieść opłatę jednorazową.

15. Wniosek o wykreślenie roszczenia o opłatę z księgi wieczystej

W przypadku wniesienia wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej, należy samodzielnie złożyć wniosek do odpowiedniego sądu, o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę. Do wniosku takiego należy załączyć zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej, które z urzędu będzie wydane w ciągu 30 dni od dnia wniesienia opłat.

Od wniosku o wykreślenie wpisu pobierana zostanie przez sąd opłata w wysokości:

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

D. Postępowania aktualizacyjne nie zakończone przed dniem przekształcenia.

16. Postępowania aktualizacyjne nie zakończone przed dniem przekształcenia

Kwestię powyższą reguluje art. 21 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716).

Postępowania w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat, wszczęte i niezakończone przed dniem przekształcenia, toczą się nadal po tym dniu na podstawie przepisów dotychczasowych.

W takich przypadkach, opłatę za przekształcenie, należną w danym roku, wnosi się w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie, czyli w dotychczasowej jej wysokości.

Jeżeli natomiast w wyniku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub aktualizacji stawki procentowej, ustalona zostanie nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, opłata z tytułu przekształcenia wnoszona będzie w nowej wysokości, wynikającej z aktualizacji i obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia roku w którym nastąpiło przekształcenie.

W przypadku nadpłat powstałych z tego tytułu, dyrektor oddziału regionalnego zaliczy na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionych opłat, a w przypadku niedopłaty zawiadomi o wysokości koniecznej do poniesienia dopłaty.

W przypadku opłaty jednorazowej, odpowiada ona iloczynowi opłaty w wysokości obowiązującej przed zakończeniem postępowania w sprawie aktualizacji oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu 20 lat od przekształcenia.

Jeżeli w wyniku postępowania, zostanie ustalona nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dyrektor oddziału regionalnego AMW zawiadamia na piśmie właściciela o dopłacie do wniesionej opłaty, a w przypadku nadpłaty zwraca właścicielowi nadwyżkę wniesionej opłaty jednorazowej.

E. Postępowania w sprawie przekształcenia toczące się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

17. Postępowanie o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów.

Kwestię powyższą reguluje art. 26 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716).

Postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe wszczęte i niezakończone decyzją ostateczną do dnia 31 grudnia 2018 r.,

umarza się, jeżeli użytkownik wieczysty lub współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, nie złożą do dnia 31 marca 2019 r. organowi prowadzącemu oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania. W przypadku niezłożenia oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania, przekształcenie następuje ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r.

W przypadku gdy postępowanie nie zakończy się do dnia 31 grudnia 2021 r. wydaniem decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia 2022 r. W takim przypadku wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2022 r.

Uwaga:

Niniejszy poradnik nie stanowi pełnego i kompleksowego omówienia przepisów 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). Ustawa oprócz ogólnych regulacji, na których oparto udzielone odpowiedzi, zawiera również uregulowanie szczególne lub wyjątki, których zastosowanie może powodować, że w konkretnym przypadku podana odpowiedź może nie być adekwatna lub wyczerpująca w stosunku do stanu faktycznego lub prawnego danej osoby/nieruchomości.

Agencja pozostaje organem zobowiązanym do stosowania ww. ustawy, niemniej przyjęta przez Agencję wykładnia przepisów nie jest wiążąca dla innych organów, urzędów i sądów.

Poradnik został przygotowany jako pomoc dla osób zainteresowanych i nie może być traktowany jako opinia prawna.

W związku z powyższym osoby zainteresowane zachęcamy do lektury przepisów 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).