

Informator - przekształcenie prawa użytkowania



Kogo dotyczy przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, jakie formalności są z tym związane - poniżej zamieszczamy informator wyjaśniający całą procedurę.

Poniższa informacja Prezydenta Miasta Torunia dotyczy skutków ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Kogo objęła regulacja prawna?

Ustawodawca przyjął, że z dniem 1 stycznia 2019 r. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego objęło wyłącznie grunty zabudowane:

- budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne oraz tychże budynków wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami

budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Jakie formalności dotyczą przekształcenia?

Do końca 2019 roku otrzymasz z urzędu zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. Urząd ma na to do 12 miesięcy od chwili przekształcenia.

Na Twój wniosek zaświadczenie otrzymasz w ciągu 4 miesięcy albo w ciągu 30 dni (jeśli wniosek uzasadniony jest np. sprzedażą mieszkania albo potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu). Ze złożeniem wniosku wiąże się konieczność wniesienia opłaty skarbowej w wysokości 50 zł.

Takie samo zaświadczenie otrzyma z urzędu Sąd Rejonowy (Wydział Ksiąg Wieczystych) i dokona odpowiedniego wpisu. Wpis dotyczący własności do księgi wieczystej jest wolny od opłat.

Skąd mogę pobrać i gdzie złożyć wniosek o wydanie zaświadczenia?

Jak już wspomniano, zaświadczenia są wydawane z urzędu, bez konieczności składania wniosku. Jednak mieszkańcy, którzy chcą w uzasadnionym przypadku uzyskać zaświadczenie szybciej, mogą pobrać wniosek ze strony internetowej UMT, znajdujący się pod adresem http://www.bip.torun.pl/info_proc.php?Kod=459%20title, jak również otrzymać go w każdym z sześciu Punktów Informacyjnych Urzędu Miasta:

PIUM - Centrum

ul. Wały gen. Sikorskiego 8, 87-100 Toruń

PIUM - Rubinkowo

ul. Dziewulskiego 38, 87-100 Toruń (pętla autobusowa)

PIUM - Podgórz

ul. Poznańska 52, 87-100 Toruń (Dom Muz)

PIUM - Grudziądzka

ul. Grudziądzka 124/126, 87-100 Toruń

PIUM - CH PLAZA

ul. Broniewskiego 90, 87-100 Toruń

PIUM - CH Copernicus

ul. Żółkiewskiego 15, 87-100 Toruń

Wypełniony wniosek wraz z opłatą skarbową można:

- przesłać drogą pocztową na adres: Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia, ul. Grudziądzka 126b, 87-100 Toruń,
- złożyć osobiście w siedzibie WGN lub każdym z sześciu Punktów Informacyjnych.

Ile zapłacę za przekształcenie?

W odniesieniu do nieruchomości, które uległy przekształceniu z mocy ustawy, dotychczasowa opłaty roczna z tytułu użytkowania wieczystego stała się tzw. opłatą przekształceniową. Za przekształcenie zapłacisz 20 rocznych opłat przekształceniowych. Opłaty te odpowiadają wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, jaka obowiązywałaby w 2019 r. Termin na zapłatę pozostanie bez zmian – do 31 marca każdego roku bez uprzedniego wezwania, z tym że termin wniesienia pierwszej opłaty (za rok 2019) upływa w dniu 29 lutego 2020 r.

Całą opłatę możesz też wpłacić jednorazowo, uzyskując w zależności od roku, w którym zgłosisz taki zamiar, bonifikatę następującej wysokości:

- dla gruntów stanowiących własność Gminy Miasta Toruń

- 1) 90% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 2) 80% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 3) 70% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 4) 60% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 5) 50% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 6) 40% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu;
- 7) 30% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w siódmym roku po przekształceniu

- 8) 20% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w ósmym roku po przekształceniu;
- 9) 10% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w dziewiątym roku po przekształceniu.

- dla gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa

- 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;

Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu zostało doręczone właścicielowi po dniu 31 grudnia 2019 r., zamiar wniesienia opłaty jednorazowej w 2020 r. właściciel może zgłosić do dnia 1 lutego 2020 r. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie w terminie do 29 lutego 2020 r. przysługuje najwyższa – 90-procentowa stawka bonifikaty.

Uwaga! Przepisy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nie przewidują możliwości udzielenia 50-procentowej bonifikaty od opłat rocznych, tak jak miało to miejsce w przypadku opłat rocznych z tytułu użytkowania przy zastosowaniu kryterium niskiego dochodu.

Co w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości zmarł, a nie przeprowadzono postępowania spadkowego?

Śmierć właściciela nieruchomości nie stanowi przeszkody dla przekształcenia, które z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło z mocy ustawy. W sytuacji, gdy następcy prawni nie przeprowadzą postępowania spadkowego, zaświadczenie zostanie wydane,

jednak nie będzie mogło zostać skutecznie doręczone stronie. Sąd nadal otrzyma swój egzemplarz i dokona wpisu w księdze wieczystej prawa własności. Jednocześnie, nieuregulowanie spraw spadkowych będzie skutkowało brakiem możliwości uzyskania bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie, gdyż organ może udzielić jej wyłącznie na wniosek właściciela. Stąd należy jak najszybciej wystąpić do sądu cywilnego o przeprowadzenie postępowania spadkowego po osobie zmarłej lub sporządzenie u notariusza aktu poświadczenia dziedziczenia, a po jego uzyskaniu - złożyć wniosek do VI Wydziału Ksiąg Wieczystych celem ujawnienia nowego właściciela.

Wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o opłatę - dodatkowa opłata

W przypadku wniesienia wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej, nowy właściciel powinien 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 pobrana zostanie przez sąd opłata w wysokości 250 zł - w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej i 75 zł - w pozostałych przypadkach.

Czy wysokość opłaty może być zmieniana?

Opłata nie będzie aktualizowana - jak dotychczas - jednostkowymi wycenami gruntów, jedynie może zostać zwaloryzowana wskaźnikami publikowanymi przez GUS - wskaźnikiem inflacyjnym do czasu opracowania wskaźnika zmian cen nieruchomości. Aktualizacji można dokonać nie częściej niż raz na 3 lata.

Opłata przekształceniowa

Termin wpłaty pierwszej opłaty przekształceniowej będzie zależeć od terminu wydania zaświadczenia. Przepis art. 20 ust. 1 stwierdza, że opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do 29 lutego 2020 r. Opłata za 2019 r. może być wniesiona w 2019 r., jeżeli zaświadczenie zostanie wydane w tym właśnie roku. Za rok 2020 również obowiązuje wniesienie opłaty, z tym że już w terminie do 31 marca 2020. Zatem jeżeli właściciel będzie zwlekał z wniesieniem opłaty za 2019 r., może się zdarzyć, że w krótkim okresie będzie musiał wnieść dwie opłaty - za 2019 i 2020 r.

Ustawa przewiduje możliwość ustalenia innego terminu na wniesienie opłaty przekształceniowej niż do 31 marca danego roku. Będą mogły z niej skorzystać

osoby, które dostaną zaświadczenie w grudniu 2019 r., aby uniknąć płacenia dwóch opłat w krótkim okresie.

Z uwagi na roczny termin wydania zaświadczeń urzędu, do momentu ich otrzymania wskazanym jest dokonanie wpłaty opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości. W sytuacji otrzymania zaświadczenia o przekształceniu zostanie ona zaliczona na poczet opłaty przekształceniowej.

W jaki sposób obliczyć wysokość opłaty jednorazowej?

Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar jej wniesienia, 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 czerwcu 2020 r., pozostały czas do upływu 20 lat od momentu przekształcenia wynosi 18 lat (opłaty za pierwszy i drugi 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 9000 zł (18 x 500 zł) – to opłata jednorazowa przed uwzględnieniem bonifikat.

Czy nadal będę płacił podatek od nieruchomości?

Tak. Osoby, które dotychczas uiszczają podatek od nieruchomości jako użytkownicy wieczystości (współużytkownicy), będą po przekształceniu uiszczać go obecnie jako właściciele (współwłaściciele) nieruchomości.

Sprawy w toku

Kwestie dotyczące postępowań przekształceniowych toczących się na podstawie dotychczasowych przepisów zostały uregulowane w art. 26 ustawy. Przewidziano, że postępowania te umarza się, jeżeli użytkownik wieczysty lub współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, nie złożą do 31 marca 2019 r. właściwemu organowi oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie dotychczasowych przepisów.

Czy w ustawie zostało przewidziane rozwiązanie dla osób, które miały wniesioną opłatę roczną za cały okres z góry?

Ustawa w art. 8 przewiduje nieodpłatne przekształcenie prawa wobec osób, które wniosły jednorazowo opłaty roczne za użytkowanie wieczyste.

Kto zostanie obciążony opłatą za przekształcenie w przypadku zbycia nieruchomości przed dniem 31 marca 2019 r., czyli przed terminem wymagalności wpłaty z tytułu przekształcenia, jeśli zbywca nie dokona wpłaty?

Roszczenie o roczne opłaty przekształceniowe będzie wpisane w dziale III Księgi Wieczystej, co oznacza, że każdy nowy właściciel nieruchomości podlegającej przekształceniu zostanie obciążony opłatą. Tego rodzaju zagadnienia mogą być również przedmiotem ustaleń między stronami umowy zbycia nieruchomości.

Co z przedsiębiorcą, który jest właścicielem nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe?

W takiej sytuacji przepisy ustawy o przekształceniu [...] stosuje się z uwzględnieniem regulacji dotyczących pomocy publicznej.

Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, który wykorzystuje nieruchomość podlegającą przekształceniu do prowadzenia działalności gospodarczej, powinien złożyć organowi oświadczenie w tej sprawie – w terminie 3 miesięcy od daty przekształcenia. We wskazanym okresie może zgłosić zamiar wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia na zasadach określonych w art. 7 ust. 6a ustawy, tj. przez okres odpowiednio 99, 50, 33 lat lub inny, w zależności od stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Przy braku złożenia stosownego oświadczenia, opłata przekształceniowa będzie ustalana z urzędu z uwzględnieniem pomocy publicznej.

Co w przypadku, gdy właściciel nieruchomości nie zgadza się z informacją o wysokości opłaty w tytułu przekształcenia, zawartą w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości?

W takim przypadku właściciel nieruchomości może złożyć do właściwego organu wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty. Wniosek taki należy złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania zaświadczenia. Ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia nastąpi w drodze decyzji administracyjnej.

Czy będzie możliwe przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w przypadku inwestycji mieszkaniowych aktualnie będących w budowie?

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nastąpi z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Możliwość ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych, wybudowanych na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Co w sytuacji, gdy na jednej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste znajduje się budynek mieszkalny, a także są inne obiekty budowlane o odmiennym funkcji?

W sytuacji, gdy na jednej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste znajdują się budynek mieszkalny oraz inne obiekty budowlane o odmiennym funkcji, np. zakład przemysłowy czy kiosk, wówczas z całej nieruchomości można wydzielić nieruchomość zabudowaną wyłącznie budynkiem lub budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą im towarzyszącą. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wydzielonej nie nastąpi zatem 1 stycznia 2019 r., ale w terminie późniejszym - z dniem założenia księgi wieczystej dla wydzielonej nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe albo wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu zabudowanego na inne cele niż mieszkaniowe.

W jakich przypadkach będzie wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemca na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego?

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie wymagało uprzedniego uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi, w których nie wyodrębniono własności lokali.

Upewnij się, że Twoje dane adresowe są aktualne.

Zaświadczenia potwierdzające przekształcenie są wysłane na adres podany w Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Wydział Geodezji i Kartografii UMT. W związku z tym zasadne jest potwierdzenie aktualności tych danych bądź zgłoszenie innego adresu do korespondencji.

Informator 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 ze zm.).

Fot. Michał Kunicki

- [Powrót](#)
- [Udostępnij na: X](#)
- [Udostępnij na: FB](#)
- [Drukuj](#)
- [PDF](#)