

## **INFORMACJA DOTYCZĄCA PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**

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)

1. Przekształcenie następuje z dniem 01.01.2019 r., z mocy prawa dla gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi (w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne). Zatem właściciele lokali stają się współwłaścicielami gruntu związanego z lokalami z dniem 01.01.2019 r., a nie z dniem dokonania spłaty opłaty przekształceniowej.
2. Każdy z dotychczasowych użytkowników wieczystych otrzyma zaświadczenie stwierdzające nabycie prawa własności części gruntu związanej z lokalem mieszkalnym i odrębne dotyczące udziału w garażu wielostanowiskowym (jeżeli jest współwłaścicielem garażu).
3. W zaświadczeniu wskazana zostanie:
  - Odpłatność roczna za przekształcenie, która winna być wnoszona przez 20 lat, licząc od dnia 01.01.2019 r.
  - Wysokość opłaty rocznej za przekształcenie - równa wysokości opłaty rocznej, która obowiązywałaby w dniu 01.01.2019 r.
  - Termin płatności opłaty za przekształcenie:
    - 29.02.2020 r. - za rok 2019,
    - 31 marca roku za który ma być wnoszona - za rok 2020 i lata następne.
  - Możliwość rozłożenia na raty opłaty za dany rok lub ustalenia innego terminu płatności, na wniosek osoby zainteresowanej
  - Możliwość jednorazowego wniesienia opłaty. Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi opłaty obowiązującej w danym roku oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu 20-letniego.

Każdy z właścicieli lokalu, który otrzyma zaświadczenie może zgłosić organowi na piśmie zamiar jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej. Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości obowiązującej w roku, w którym wpłynęło zgłoszenie oraz liczby lat pozostałych do upływu 20 letniego okresu. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej dla gruntów Skarbu Państwa przysługują bonifikaty od tej opłaty w wysokości:

- 60% - jeżeli zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie,
- 50% - jeżeli zostanie wniesiona w 2 roku po przekształceniu,
- 40% - jeżeli zostanie wniesiona w 3 roku po przekształceniu,
- 30% - jeżeli zostanie wniesiona w 4 roku po przekształceniu,
- 20% - jeżeli zostanie wniesiona w 5 roku po przekształceniu,
- 10% - jeżeli zostanie wniesiona w 6 roku po przekształceniu, Jeżeli wszczęte w latach poprzednich postępowanie o aktualizację opłaty rocznej lub zmiany stawki procentowej, a zakończone zostanie po dniu przekształcenia we własność, wówczas nowa wysokość opłaty obowiązuje od dnia 01 stycznia roku w którym nastąpiło przekształcenie. Oznacza to, że jeżeli na dzień wydania zaświadczenia nie zostało zakończone postępowanie o ustalenie w wyniku aktualizacji lub zmiany stawki procentowej w zaświadczeniu wskazana zostanie opłata przekształceniowa w wysokości dotychczasowej. Natomiast po zakończeniu ww. postępowania organ powiadomi właściciela o dopłacie do wniesionej opłaty, a w przypadku nadpłaty zwróci właścicielowi nadwyżkę wniesionej opłaty jednorazowej.

### **Przykład obliczenia opłaty przekształceniowej:**

Opłata za użytkowanie wieczyste na dzień 1 stycznia 2019 r. wynosiła 1000 zł i dotychczas nie zostało zakończone postępowanie o ustalenie od np. 2016 r. wszczęte przed dniem 31 grudnia 2018 r.

W zaświadczeniu wskazana zostanie opłata roczna za przekształcenie 1000 zł.

Właściciel lokalu zgłosi zamiar wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie. Wówczas opłata jednorazowa za przekształcenie z uwzględnieniem 60% bonifikaty będzie wynosiła  $1000 \times 20 \times 40\% = 8000$  zł.

W roku np. 2021 r. zakończy się postępowanie o aktualizację lub zmianę stawki procentowej wszczęte np. od 01.01.2016 r. (tj. przed 31.12.2018 r.), o którym mowa powyżej, i ustalona zostanie opłata w kwocie np. 2000 zł, wówczas właściciel lokalu będzie zobowiązany:

- do dokonania dopłaty różnicy pomiędzy kwotą 2000 – 1000 zł = 1000 zł do opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2016-2018 w wysokości 3000 zł ( $1000 \times 3$ ),
- do dokonania dopłaty różnicy pomiędzy kwotą 2000 – 1000 zł = 1000 zł do opłaty rocznej za przekształcenie za lata 2019-2021 w wysokości 3000 zł ( $1000 \times 3$ ), a jeżeli wniesiona została opłata jednorazowa za przekształcenie we wskazanej powyżej kwocie 8000 zł, wówczas dopłata do opłaty jednorazowej wynosiłaby  $1000 \times 3 \times 40\% = 1200$  zł.
- Jednocześnie informuję, że w przypadku powstania zaległości z tytułu użytkowania wieczystego jak i z tytułu przekształcenia podjęte będą działania zmierzające do wyegzekwowania należności wobec osoby zalegającej z ich wnoszeniem. Postępowanie to będzie odrębne i nie ma wpływu na przekształcenie.

Przekształceniem objęta jest cała nieruchomość gruntowa opisana w jednej księdze wieczystej, jeżeli spełnia kryteria opisane w pkt 1, bez względu na to kto jest właścicielem lub współwłaścicielem lokali usytuowanych w budynku.

**Obecnie trwają prace przygotowawcze związane z realizacją zadań wynikających z 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), której skutki powstaną z dniem 1 stycznia 2019 roku, w tym m.in.:**

1. wyjaśnienie wszelkich wątpliwości odnośnie zapisów ww. ustawy
2. ustalenie zakresu zadań pozostających w kompetencji ZMSP

**W związku z trwającymi pracami nad zmianą ww. ustawy, po przyjęciu projektu planowane jest zamieszczenie na stronie internetowej ZMSP (<http://zmsp.warszawa.pl/>) niezbędnych informacji dotyczących sprawy przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów.**