

**PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI, STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA**  
**Referat Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Białogardzie**  
**Plac Wolności 16-17, 78-200 Białogard**  
**tel. 94 312 09 05**

Białogard, dnia 10 lutego 2015 roku

**1. Podstawy prawne:**

- A) ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 83, z późn. zm.), zw. dalej Ustawą,
- B) ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.),
- C) ustawa z dnia 17 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1628 z późn. zm.),
- D) Zarządzenie nr 612/2013 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 października 2013 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i wysokości stawki procentowej tych bonifikat (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 27 listopada 2013 r., poz. 4106),

**2. Podstawowe warunki przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:**

A) Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić:

a) osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości z wyjątkiem:

- 1) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców;
- 2) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste państwowym i samorządowym osobom prawnym, a także spółkom handlowym, w odniesieniu do których Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego jest podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439 oraz z 2010 r. Nr 167, poz. 1129);
- 3) nieruchomości, wobec których toczy się postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycję celu publicznego.

b) osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- 1) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 2) na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279),

c) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego,

d) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży,

e) osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi wyżej wymienionych osób.

B) Opłaty:

a) opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, stanowiąca różnicę pomiędzy wyliczoną przez rzeczoznawcę majątkowego wartością prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego; opłatę tą rozkłada się na wniosek użytkownika wieczystego na raty, na okres nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca

wystąpi o okres krótszy niż 10 lat; nieuiszczona część opłaty rozłożonej na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski; wierzytelność z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w przypadku nieruchomości związanych z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie,

b) opłata skarbową za wydanie decyzji w sprawie w wysokości 10 zł (płatna w kasie Urzędu Miasta Białogard przy ul. 1 Maja 18).

#### C) Bonifikaty:

a) 50% - przysługuje osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały **przed dniem 5 grudnia 1990 r.** oraz ich następcom prawnym;

b) 50% - odnosi się do nieruchomości lub jej części **wpisanej do rejestru zabytków**

c) zastosowanie **90 %** bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - **dotyczy nieruchomości zabudowanych:**

- 1) **budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi** w całości wykorzystywanymi na cele mieszkaniowe,
- 2) **budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi** – tylko w odniesieniu do udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej związanych z odrębną własnością lokali mieszkalnych wykorzystywanych wyłącznie na cele mieszkaniowe.

*Bonifikata przysługuje osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym w odniesieniu do nieruchomości wskazanych w punktach 1 i 2 oraz może być udzielona, jeżeli użytkownik wieczysty nie zalega, w dniu wydania decyzji, z zobowiązaniami pieniężnymi wobec Skarbu Państwa związanymi z posiadaniem nieruchomości Skarbu Państwa.*

**UWAGA!** Starosta żąda zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą wojewody.

D) użytkownikom wieczystym nieruchomości, w stosunku do których w danym roku została wydana decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przysługuje prawo do żądania zwrotu części opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (uiszczonej z góry za cały rok) za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego w tym roku.

#### **3. Wniosek i dokumenty niezbędne do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:**

Z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie. W takim przypadku przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

Do wniosku należy dołączyć:

- dowód wpłaty opłaty skarbowej.

#### **4. Dodatkowe obowiązki.**

Gdy decyzja o przekształceniu stanie się ostateczna nowy właściciel nieruchomości ma obowiązek ujawnić prawo własności w księdze wieczystej (egzemplarz ostatecznej decyzji zostanie wysłany do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białogardzie przez Starostwo). W tym celu należy złożyć wniosek o wpis własności w Sądzie Rejonowym w Białogardzie Wydział Ksiąg Wieczystych.