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 23 kwietnia 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),

E) wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r. sygn. akt K 29/13 (Dz. U. z 2015 r., poz. 373)

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) zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w wersji obowiązującej przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy (czyli w dniu 13 października 2005 r.) użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych (przy czym przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne),
z wyjątkiem osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wobec których toczy się postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycję celu publicznego (art. 1 ust. 1b pkt 3 ustawy o przekształceniu).

b) zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 1a ustawy o przekształceniu 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) zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o przekształceniu osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego,

d) zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o przekształceniu spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży,

e) zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w wersji obowiązującej przed dniem wejścia w życie

ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), osoby fizyczne, będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a ustawy o przekształceniu oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2 ustawy o przekształceniu.

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 skarbowa 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 jednorodzinnymi** 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 wykorzystała nieruchomość na inne cele niż cele, kótre 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 wieczyści, 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.