

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r.

GK/09/A

Przedstawione poniżej informacje dotyczą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność m.st. Warszawy.

Informacje ogólne:

- Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów z mocy prawa.
- Przekształcenie następuje z mocy prawa, a więc nie jest konieczne składanie wniosku o wydanie zaświadczenia. Prezydent m.st. Warszawy wydaje zaświadczenie z urzędu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Wydanie zaświadczenia na wniosek podlega opłacie skarbowej w wysokości 50 zł.
- Zaświadczenie stanowić będzie podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków, a także wpisu roszczenia o opłatę w dziale III księgi wieczystej nieruchomości w odniesieniu do każdorazowego właściciela. W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu, wpis własności i roszczenia dokonany zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.
- W zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie zawarta będzie informacja o obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu. Opłata w wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu przekształcenia, wnoszona będzie przez okres 20 lat od daty przekształcenia z możliwością jednorazowej spłaty w każdym czasie trwania obowiązku jej wnoszenia na pisemny wniosek właściciela. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność m.st. Warszawy, Prezydent m.st. Warszawy może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy.
- Opłata przekształceniowa może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Waloryzacji dokonuje się z urzędu, albo na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji. O wysokości zwaloryzowanej opłaty właściwy organ zawiadamia właściciela nieruchomości. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.

Procedura złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia:

Niniejsza procedura reguluje jedynie sytuację, gdy dotychczasowy użytkownik wieczysty, pomimo braku takiego obowiązku, wystąpi z wnioskiem o wydanie zaświadczenia.

Jednostka prowadząca:

Urząd Dzielnicy właściwy dla miejsca położenia nieruchomości

Wymagane dokumenty:

- wniosek
- potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej

Opłaty skarbowe:

W postępowaniu w przedmiocie wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności prowadzonego na wniosek użytkownika wieczystego opłata skarbową pobierana jest za następujące czynności:

- opłata skarbową za wniosek o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości – 50,00 zł,
- opłata skarbową za dokument stwierdzający udzielenie pełnomocnictwa, od każdego stosunku pełnomocnictwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 ze zm.) z zastrzeżeniem zwolnień wynikających z załącznika dołączonego do ww. ustawy (np. pełnomocnictwo udzielane jest małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu lub rodzeństwu) – 17,00 zł

Opłaty skarbowe należy wnieść na rachunek właściwego Urzędu Dzielnicy.

Termin i sposób załatwienia:

Jeśli zachodzą ustawowe przesłanki, wniosek załatwiany jest poprzez wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości. Termin na wydanie zaświadczenia wynosi 4 miesiące od momentu złożenia wniosku. W przypadku braku przesłanek ustawowych wniosek jest załatwiany poprzez wydanie postanowienia o odmowie wydania zaświadczenia.

Wnioski o wydanie zaświadczenia złożone przed dniem 1 stycznia 2019 r. będą bezprzedmiotowe, bowiem nie będzie jeszcze istniała podstawa do wydania zaświadczeń. O przekształceniu decyduje stan faktyczny na nieruchomości istniejący w dniu 1 stycznia 2019 r. Dlatego też wydanie zaświadczenia przed tą datą jest niemożliwe i w takim wypadku zostanie wydane postanowienie o odmowie wydania zaświadczenia.

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716).

Tryb odwoławczy

Od wydanego zaświadczenia nie przysługuje odwołanie ani zażalenie w trybie ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.). Natomiast zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji administracyjnej.

Opłata jednorazowa:

Zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej

Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty będzie mógł zgłosić do Urzędu Dzielnicy na piśmie zamiar wniesienia opłaty jednorazowej w kwocie pozostającej do spłaty. Wysokość opłaty jednorazowej będzie odpowiadać iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zamiar został zgłoszony oraz liczby lat do upływu 20-letniego okresu. Urząd Dzielnicy będzie miał obowiązek poinformowania właściciela gruntu o wysokości opłaty jednorazowej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia.

Zaleca się wstrzymanie ze zgłoszeniem zamiaru uiszczenia opłaty jednorazowej do czasu otrzymania zaświadczenia, gdyż zawierać ono będzie informacje o wysokości i terminie wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, jak również o możliwości i zasadach wnoszenia opłaty jednorazowej.

Zaświadczenie o wniesieniu opłat lub opłaty jednorazowej

Po wniesieniu wszystkich opłat lub opłaty jednorazowej, Prezydent m.st. Warszawy wyda z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat lub opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat lub opłaty jednorazowej, które będzie stanowiło podstawę do wykreślenia z działu III księgi wieczystej roszczenia. Wniosek o wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej należy złożyć do odpowiedniego, z uwagi na miejsce położenia nieruchomości, wydziału sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa,. Wniosek będzie podlegał opłacie sądowej w wysokości 250 zł w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej lub 75 zł w pozostałych przypadkach.

Inne informacje

Przekształceniu podlegają grunty zabudowane na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

1. mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
2. mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
3. o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

W przypadku gdy na gruncie są położone także obiekty budowlane inne niż określone w art. 1 ust. 2, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydzielonej z tego gruntu i spełniającej warunki, o których mowa w art. 1 ust. 2, następuje z dniem:

1. założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości albo
2. wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu niespełniającego warunków, o których mowa w art. 1 ust. 2.

W przypadku gdy zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem, w którym to zezwolenie stało się ostateczne.

Za przekształcenie opłaty nie wnoszą:

1. parki narodowe w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614);
2. osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy:
 1. wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,
 2. użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie:
 - art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99),
 - innych tytułów prawnych, w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990 r.

Sprawy wszczęte na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W myśl art. 26 ust. 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych

na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów - **postępowania** w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe – **wszczęte na podstawie dotychczasowej ustawy** tj. ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.) 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, o którym mowa w tej ustawie, oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie dotychczasowej ustawy, tj. ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Z powyższego wynika zatem, iż jeżeli współużytkownicy wieczystości danej nieruchomości chcą kontynuować postępowanie prowadzone w trybie tzw. „starej” ustawy z 2005 r., powinni w terminie do dnia 31.03.2019 r. złożyć oświadczenie w tym zakresie do organu, który prowadzi to postępowanie.