



INFORMACJA DLA MIESZKAŃCÓW dotycząca przekształcenia z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Na podstawie art. 1 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 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą przekształceniową, z dniem **1 stycznia 2019 r.** (co do zasady, gdyż ustawa przewiduje, że przekształcenie może nastąpić w innej dacie) **prawo użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.**

Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodziennymi,
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne,
- 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 tych budynków mieszkalnych.

Jeżeli na terenie nieruchomości zabudowanej budynkiem lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (blokami) znajdują się np. pawilony handlowe, kioski czy warsztaty, przekształcenie następuje po wydzieleniu z nieruchomości gruntu zabudowanego wyłącznie na cele mieszkaniowe **z dniem założenia odrębnej księgi wieczystej** dla tej nieruchomości albo **z dniem wyłączenia z dotychczasowej księgi wieczystej gruntu niespełniającego wymogów gruntu zabudowanego** na cele mieszkaniowe w rozumieniu ustawy przekształceniowej.

Przekształcenie nie będzie również możliwe w sytuacji, gdy **cudzoziemiec** (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2278), będący użytkownikiem wieczystym gruntu przeznaczonego na cele mieszkaniowe, nie wystąpi albo nie uzyska pozwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie.

Zaświadczenie o przekształceniu

Prezydent Miasta Zawiercie **z urzędu**, czyli **bez konieczności składania wniosku** o jego wydanie, **w terminie 12 miesięcy licząc od dnia przekształcenia** wyda zaświadczenie potwierdzające przekształcenie.

Możliwe jest jednak wydanie zaświadczenia wcześniej:

- 1) **na wniosek** właściciela w terminie **4 miesięcy** od dnia otrzymania wniosku (**DRUK P1** (dom jednorodzinny) lub **DRUK P2** (lokal, jeżeli zaświadczenie nie dotyczy 2) i 3)) i **DRUK P4**, jeżeli wniosek jest składany przez więcej niż 2 Wnioskodawców),
- 2) **na wniosek uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal** (np. sprzedaż lub darowizna lokalu) w terminie **30 dni** od dnia otrzymania wniosku (**DRUK P2** i **DRUK P4**, jeżeli wniosek jest składany przez więcej niż 2 Wnioskodawców),

- 3) na wniosek uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku (DRUK P2 i DRUK P4, jeżeli wniosek jest składany przez więcej niż 2 Wnioskodawców)

Do ww. wniosków konieczne jest dołączenie w dniu jego składania dowodu potwierdzającego uiszczenie opłaty skarbowej za jego wydanie w wysokości 50,00 zł. Ponadto, jeżeli wnioskodawcą jest pełnomocnik byłego użytkownika wieczystego do ww. wniosków należy dołączyć stosowne pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo w wysokości 17,00 zł.

Opłatę skarbową można uiścić na rachunek bankowy Gminy Zawiercie:

Bank Pekao SA 95 1240 2975 1111 0010 4312 8173

lub w kasach Urzędu Miejskiego w Zawierciu:

przy ul. Leśna 2 – **poniedziałek 8:00 - 14:45 wtorek - piątek 7:00 - 13:45**

(przerwa 10:00 - 10:15 i 12:30 – 12:45),

przy ul. Krzywa 3 – **poniedziałek 9:00 - 14:30, wtorek - piątek 8:00 - 13:30**

(przerwa 9:45 - 10:00)

Zaświadczenie zostanie przekazane przez Urząd Miejski w Zawierciu do ewidencji gruntów i budynków oraz Sądu Rejonowego w Zawierciu – V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na jego podstawie Sąd - bez opłat sądowych – dokona odpowiednich wpisów w księdze wieczystej: w dziale II - prawa własności, a w dziale III - roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości.

W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisu roszczenia o opłatę dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.

Opłaty przekształceniowe

Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nowy właściciel gruntu zobowiązany jest ponosić na rzecz dotychczasowego właściciela, czyli Gminy Zawiercie roczną opłatę przekształceniową, która jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

Jeżeli opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została rozłożona na trzy lata to wysokość opłaty przekształceniowej odpowiada wysokości opłaty w trzecim roku po aktualizacji. Rocznią opłatą przekształceniową wnosi się przez okres 20 lat w terminie do 31 marca każdego roku, przy czym:

- za 2019 r. wnosi się ją w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.,
- za 2020 r. wnosi się ją w terminie do dnia 31 marca 2020 r.,
- za kolejne lata do 31 marca każdego roku.

Właściciel gruntu (były użytkownik wieczysty lub jego następca prawny) może w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty zgłosić do Prezydenta Miasta Zawiercie zamiar wniesienia jednorazowej opłaty przekształceniowej (DRUK P3 i P4, jeżeli wniosek jest składany przez więcej niż 2 Wnioskodawców oraz DRUK P5).

Jednorazowa opłata przekształceniowa stanowić będzie iloczyn wysokości rocznej opłaty przekształceniowej obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej i liczby lat pozostałych do upływu okresu jej wnoszenia (ewentualnie będzie zastosowana bonifikata po spełnieniu warunków określonych w odpowiedniej uchwale).

Rocznych opłat przekształceniowych jak i jednorazowej opłaty przekształceniowej nie wnoszą m.in.:

- 1) osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe w przypadku, gdy wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,
- 2) osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe w przypadku, gdy użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie innych tytułów prawnych, w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990 r.

Bonifikata od jednorazowej opłaty przekształceniowej

Rada Miejska w Zawierciu na wniosek Prezydenta Miasta Zawiercie, podjęła w dniu 27 grudnia 2018 r. [uchwałę nr III/25/18](#), w której wyraziła zgodę na udzielenia bonifikaty od opłaty wnoszonej jednorazowo za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Gminy Zawiercie, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Bonifikata obowiązuje od dnia 25 stycznia 2019 r., tj. 14 dni od dnia opublikowania powyższej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

| BONIFIKATA od jednorazowej opłaty przekształceniowej | |
|---|---|
| % bonifikaty | Rok w którym wniesiona będzie opłata jednorazowa |
| 60 % | rok, w którym nastąpiło przekształcenie |
| 60 % | drugi roku po przekształceniu |
| 40 % | trzeci roku po przekształceniu |
| 30 % | czwarty roku po przekształceniu |
| 20 % | piąty roku po przekształceniu |
| 10 % | szósty roku po przekształceniu |

Warunkiem udzielenia bonifikaty jest niezaleganie wobec Gminy Zawiercie z płatnościami przez osoby fizyczne będące właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych lub spółdzielnie mieszkaniowe dotyczącymi:

- 1) opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
- 2) rocznej opłaty przekształceniowej,
- 3) podatku od nieruchomości.

Roczną opłatę przekształceniową oraz jednorazową opłatę przekształceniową można uiścić na rachunek bankowy Gminy Zawiercie:

Bank Pekao S.A. 16 1240 4272 1111 0010 8779 0819

lub w kasach Urzędu Miejskiego w Zawierciu,

przy **ul. Leśna 2** – **poniedziałek 8:00 - 14:45** **wtorek - piątek 7:00 - 13:45**

(przerwa 10:00 - 10:15 i 12:30 - 12:45),

przy **ul. Krzywa 3** – **poniedziałek 9:00 - 14:30**, **wtorek - piątek 8:00 - 13:30**

(przerwa 9:45 - 10:00)

Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą (w tym również osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą), w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2018 r., poz. 646 z późn. zm.), z uwzględnieniem art. 14 ustawy o przekształceniu, może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć Prezydentowi Miasta Zawiercie oświadczenie o zamiarze wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej przez okres:

- 1) **99 lat**, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu przekształcenia wynosi **1%**,
- 2) **50 lat**, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu przekształcenia wynosi **2%**,
- 3) **33 lat**, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu przekształcenia wynosi **3%**,
- 4) w którym **suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości** stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu przekształcenia, jest **wyższa niż 3%**.

Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w okresie pozostałym do wnoszenia opłaty w każdym czasie, z uwzględnieniem art. 14 ustawy o przekształceniu, może złożyć nowe oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty stosownie do art. 7 ust. 6 albo 6a, z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat.

Prezydent Miasta Zawiercie wydaje zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty w terminie 30 dni od dnia złożenia nowego oświadczenia.

Jeżeli właściciel gruntu nie zgadza się z wysokością lub okresem wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych, może - w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania zaświadczenia o przekształceniu lub informacji o opłacie jednorazowej – złożyć wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty w drodze decyzji administracyjnej.

Po wniesieniu wszystkich rocznych opłat przekształceniowych albo jednorazowej opłaty przekształceniowej Prezydent Miasta Zawiercie wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia ww. opłat, zaświadczenie o wniesieniu opłat, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę.

Od wniosku o wykreślenie wpisu, sąd pobiera opłatę stałą w wysokości **250,00 zł** w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej i **75,00 zł** pozostałych przypadkach.

Przykładowe wyliczenie wysokości jednorazowej opłaty przekształceniowej wnoszonej za rok, w którym nastąpiło przekształcenie:

1) lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym:

30,00 zł (roczna opłata przekształceniowa = dotychczasowej rocznej opłacie za użytkowanie wieczyste) x **20 lat** (okres wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej)
= **600,00 zł** (wysokość jednorazowej opłaty przekształceniowej **bez bonifikaty**)

30,00 zł (roczna opłata przekształceniowa = dotychczasowej rocznej opłacie za użytkowanie wieczyste) x **20 lat** (okres wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej)
= **600,00 zł** (wysokość jednorazowej opłaty przekształceniowej) x **60 %** (bonifikata, w przypadku, gdy jednorazowa opłata przekształceniowa wniesiona zostanie w roku, w którym nastąpiło przekształcenie)
= **240,00 zł** (wysokość jednorazowej opłaty przekształceniowej **z bonifikatą**)

Po zastosowaniu bonifikaty, jeżeli przekształcenie nastąpi w pierwszym roku, były użytkownik wieczysty **zyska 360,00 zł** i już nigdy nie będzie uiszczał żadnych opłat związanych z użytkowaniem wieczystym, czy z przekształceniem tego prawa we własność (podatek od nieruchomości pozostaje).

2) budynku jednorodzinnego:

300,00 zł (roczna opłata przekształceniowa = dotychczasowej rocznej opłacie za użytkowanie wieczyste) x **20 lat** (okres wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej)
= **6.000,00 zł** (wysokość jednorazowej opłaty przekształceniowej **bez bonifikaty**)

300,00 zł (roczna opłata przekształceniowa = dotychczasowej rocznej opłacie za użytkowanie wieczyste) x **20 lat** (okres wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej)
= **6.000,00 zł** (wysokość jednorazowej opłaty przekształceniowej) x **60 %** (bonifikata, w przypadku, gdy jednorazowa opłata przekształceniowa wniesiona zostanie w roku, w którym nastąpiło przekształcenie)
= **2.400,00 zł** (wysokość jednorazowej opłaty przekształceniowej **z bonifikatą**)

Po zastosowaniu bonifikaty, jeżeli przekształcenie nastąpi w pierwszym roku, były użytkownik wieczysty **zyska 3.600,00 zł** i już nigdy nie będzie uiszczał żadnych opłat związanych z użytkowaniem wieczystym, czy z przekształceniem tego prawa we własność (podatek od nieruchomości pozostaje).

Szczegółowych informacji udziela:

Urząd Miejski w Zawierciu
ul. Leśna 2, 42-400 Zawiercie
Wydział Nieruchomości, Gospodarki Miejskiej i Transportu
II piętro – pokój nr 218
tel.: 32 494 12 63, 32 494 12 56
poniedziałek w godzinach 8:00 - 16:00,
wtorek – piątek w godzinach 7:00 – 15:00