Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

2019-01-16

5 października 2018 r. weszła w życie ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Z dniem 1 stycznia 2019 r. użytkownicy wieczyści takich gruntów stali się ich właścicielami z obowiązkiem ponoszenia z tego tytułu opłat rocznych przez okres 20 lat. Jak w praktyce wygląda takie przekształcenie na terenie Gminy Miejskiej Kraków?

Czy wniosek jest wymagany?

Z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Aby nastąpiło przekształcenie, **nie jest wymagany wniosek użytkownika wieczystego** ani **zgoda** pozostałych właścicieli lokalu. Zaświadczenie o przekształceniu zostanie **wydane i doręczone z urzędu** każdemu użytkownikowi wieczystemu.

Jakie nieruchomości będą podlegać przekształceniu?

Przekształceniu podlegają tylko nieruchomości **zabudowane na cele mieszkaniowe,** czyli zabudowane budynkami jednorodzinnymi lub wielorodzinnymi. Nieruchomości te muszą spełniać dodatkowe wymagania nałożone przez ustawę:

- co najmniej połowę lokali w budynku wielorodzinnym stanowią lokale mieszkalne,
- na nieruchomości nie ma innych budynków i budowli wyłączających przekształcenie,
- w przypadku, gdy właścicielem lokalu innego niż mieszkalny lub garażowy jest cudzoziemiec spoza Unii Europejskiej, przekształcenie całej nieruchomości nastąpi dopiero po przedstawieniu przez cudzoziemca zezwolenia na nabycie własności, wydanego przez właściwego ministra.

Zaświadczenie

Zaświadczenie o przekształceniu będzie wydawane w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia i przesyłane na adres ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. Będzie ono również przesłane do sądu, który na tej podstawie ujawni w księdze wieczystej prawo własności gruntu a także do Wydziału Geodezji UMK w celu ujawnienia zmiany w ewidencji gruntów i budynków.

Co należy zrobić, aby otrzymać zaświadczenie wcześniej?

1. Zaświadczenie może być wydane na wniosek właściciela w określonych poniżej terminach jeżeli spełnione są wszystkie przesłanki przekształcenia nieruchomości tj.:

- w terminie 4 miesięcy od dnia złożenia wniosku,
- w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez właściciela lokalu uzasadnionego potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu.

2. Do wniosku należy dołączyć potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 50 zł.

3. Wpłat z tytułu opłaty skarbowej można dokonywać na rachunek bankowy UMK 49 1020 2892 2276 3005 0000 0000 prowadzony przez PKO Bank Polski SA lub w kasach urzędu z opisem: „Opłata skarbowa za wydanie zaświadczenia o przekształceniu”.

Jaka jest wysokość i zasady wnoszenia opłat za przekształcenie?

Opłaty za przekształcenie będą wnoszone przez okres 20 lat od dnia przekształcenia. Opłata roczna wynosi tyle, ile dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Jeżeli opłata roczna podlegała aktualizacji, to opłata za przekształcenie będzie równa opłacie, która jest należna w trzecim roku od aktualizacji.

Jeśli postępowania dotyczące aktualizacji wysokości opłat rocznych za użytkowanie się nie zakończyły, należy wnosić opłaty według dotychczasowej wysokości, a po zakończeniu takich postępowań ewentualnie będzie zachodziła konieczność dopłaty.

Co w przypadku nieotrzymania zaświadczenia? Czy w takiej sytuacji należy wnieść opłatę za użytkowanie w 2019 roku?

Zgodnie z nowymi przepisami ustawodawca przesunął termin płatności opłaty za rok 2019 **do 29 lutego 2020 r.,** co oznacza, że dał właścicielowi prawo wyboru, kiedy dokona wpłaty. W przypadku braku wpłaty w 2019 roku, należy liczyć się z koniecznością zapłaty w 2020 r. dwóch opłat rocznych, tj. za rok 2019, jak i 2020. Wpłaty opłaty rocznej lub opłaty jednorazowej za przekształcenie można dokonać na dotychczasowe konto prowadzone dla użytkownika wieczystego. W przypadku przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, wpłaty te zostaną odpowiednio przeksięgowane na należność za przekształcenie.

Wniesienie jednorazowej opłaty – czy przysługuje bonifikata?

Bonifikata przysługuje wyłącznie osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od opłat jednorazowych za przekształcenie udziałów w gruncie związanych **z lokalami mieszkalnymi** i gruntów pod **budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.** Wynosi ona 60% (co odpowiada ośmiu opłatom rocznym) w przypadku **dokonania wpłaty** opłaty jednorazowej w 2019 r. W każdym kolejnym roku bonifikata obniża się o 10%. Zasady dotyczące bonifikat są identyczne dla gruntów Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej Kraków.

Jak można uzyskać informację o opłacie jednorazowej, czy można obliczyć ją i wpłacić samodzielnie?

Wysokość opłaty jednorazowej za przekształcenie można ustalić we własnym zakresie. Jeżeli opłata dotyczy udziału związanego z lokalem mieszkalnym lub gruntem pod budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym to przysługuje 60% bonifikata. Opłata jednorazowa przy zastosowaniu 60% bonifikaty, odpowiada ośmiu opłatom rocznym za użytkowanie wieczyste. Bonifikata w takiej wysokości obowiązuje, jeżeli właściciel dokona wpłaty w 2019 r.

W opisie przelewu należy wskazać, że jest to opłata jednorazowa za przekształcenie podając jednocześnie adres budynku i numer lokalu np.: „Opłata jednorazowa za mieszkanie nr 21, ul. Kasprowicza 29”. **Informację o wysokości opłaty jednorazowej można uzyskać składając wniosek do Urzędu Miasta Krakowa.**

Gdzie można uzyskać dodatkowe informacje dotyczące przekształcenia gruntów?

- osobiście w punkcie informacyjnym w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta UMK przy ul. Kasprowicza 29 (na parterze budynku),
- pod numerem telefonu: 12 616 99 56,
- na stronach internetowych **Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa** są zamieszczone stosowne formularze wniosków.