PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIASTA ŁÓDŹ, NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R.

# Informacje ogólne

**W dniu 11 stycznia 2019 r. Krajowa Rada Notarialna przyjęła stanowisko w sprawie sporządzania po dniu 1 stycznia 2019 r. przez notariuszy aktów notarialnych obejmujących umowy zbycia nieruchomości objętych ustawą z dnia 20 lipca 2018 r., zgodnie z którym w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym nie jest konieczne uprzednie uzyskanie zaświadczenia o przekształceniu. Stanowisko takie respektuje Rada Izby Notarialnej w Łodzi oraz XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.**

* + Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r., z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Przekształceniu podlegają nieruchomości zabudowane **wyłącznie** budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, a także nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W odniesieniu do gruntów niezabudowanych albo zabudowanych wyłącznie budynkami gospodarczymi lub zespołem garaży nie dojdzie do przekształcenia z dniem 1 stycznia 2019 r.
  + Jeśli np. na gruncie znajduje się budynek mieszkalny i handlowo-usługowy, przekształcenie jest możliwe po wcześniejszym dokonaniu podziału geodezyjnego nieruchomości tak, aby wyłączyć część gruntu zajętego pod budynkiem handlowo - usługowym z księgi wieczystej. W przypadku, gdy nieruchomość składa się z kilku działek i tylko jedna z nich jest zabudowana budynkiem niemieszkalnym, należy przenieść taką działkę do innej księgi wieczystej.
  + W celu dokonania prawidłowej weryfikacji, czy dana nieruchomość spełnia przesłanki przekształcenia z mocy prawa, w odniesieniu do gruntów spółdzielczych i deweloperskich, zaleca się, aby spółdzielnie mieszkaniowe i deweloperzy składali pisemną informację o liczbie wszystkich lokali znajdujących się w danym budynku posadowionym na ww. gruncie (nie tylko wyodrębnionych na własność), ze wskazaniem osobno liczby lokali mieszkalnych oraz niemieszkalnych.
  + Prezydent Miasta Łodzi wydaje zaświadczenia potwierdzające fakt przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w ciągu 12 miesięcy od dnia przekształcenia. Do przekształcenia dochodzi z mocy prawa, nie trzeba składać wniosku. Jeśli jednak zostanie złożony wniosek o wydanie zaświadczenia, to konieczne jest załączenie dowodu uiszczenia opłaty skarbowej **w wysokości 50 zł** na rachunek Urzędu Miasta Łodzi nr 50 1240 1037 1111 0011 0925 0073 (obowiązuje od 1 stycznia 2022 r.). Jeśli wnioskodawca jest reprezentowany przez pełnomocnika, do wyżej wymienionego wniosku o wydanie zaświadczenia należy dołączyć dodatkowo dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 17 zł na ww. rachunek – o ile nie jest to pełnomocnictwo notarialne i/lub nie zostało udzielone małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu lub rodzeństwu.

Zgodnie z nową ustawą przekształcenie jest odpłatne. Właściciele muszą wnosić roczną opłatę za przekształcenie co do zasady przez 20 lat. Wysokość opłaty jest równa opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste, obowiązującej w dniu przekształcenia lub docelowej (najwyższej) wysokości opłaty, jeśli w okresie trzech ostatnich lat była dokonana aktualizacja. Od 1 stycznia 2022 r. do opłaty przekształceniowej, nie opodatkowanej do tej pory podatkiem VAT, doliczany jest podatek VAT – 23%, w związku ze zmianą art. 19a ust. 5 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 r., poz. 685, ze zm.). Zmianę tą wprowadzono na podstawie ustawy o tzw. „Polskim Ładzie".

* + W zaświadczeniu znajdują się informacje o wysokości i okresie wnoszenia rocznej opłaty za przekształcenie i numerze rachunku bankowego, na który należy ją wpłacić. Zaświadczenie jest przekazywane sądowi wieczystoksięgowemu, który w dziale III wpisze roszczenie o opłatę za przekształcenie, a także do Łódzkiego Ośrodka Geodezji i Wydziału Księgowości Urzędu Miasta Łodzi.
  + Właściciel gruntu może w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty zgłosić do Urzędu zamiar **jednorazowego** jej wniesienia na piśmie. Z tego tytułu Miasto przewidziało bonifikaty dla osób fizycznych będących właścicielami lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych oraz spółdzielni mieszkaniowych (dotyczy części mieszkalnej). Jeśli opłata jednorazowa zostanie wniesiona w 2019 r., 2020 r., 2021 r. bądź 2022 r., to bonifikata wyniesie 60%. W każdym kolejnym roku wysokość bonifikaty będzie spadać o 10%. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest złożenie oświadczenia, że nieruchomość jest faktycznie wykorzystywana wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, oraz że nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. Wzór wniosku o jednorazową zapłatę dostępny jest na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej UMŁ- link do strony:

[*https://uml.lodz.pl/aktualnosci/artykul/uzytkowanie-wieczyste-przeksztalcilo-sie-we-wlasnosc-w-lodzi-bonifikata-60-procent-id25281/2019/1/2/*](https://uml.lodz.pl/aktualnosci/artykul/uzytkowanie-wieczyste-przeksztalcilo-sie-we-wlasnosc-w-lodzi-bonifikata-60-procent-id25281/2019/1/2/)*.*

Właściciel gruntu może ubiegać się o bonifikatę od opłaty jednorazowej w wysokości 99%. Prawo do 99% bonifikaty przysługuje osobom wymienionym w art. 9a ustawy, będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych, służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych osób. Osoby wymienione w art. 9a to: osoby legitymujące się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz osoby, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującym w dniu przekształcenia z tymi osobami opiekunom prawnym lub przedstawicielom ustawowym tych osób; członkowie rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1348); inwalidzi wojenni i wojskowi w rozumieniu ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o zaopatrzeniu inwalidów wojennych i wojskowych oraz ich rodzin (Dz. U. z 2020 r. poz. 1790); kombatanci oraz ofiary represji wojennych i okresu powojennego w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz.U. z 2020 r. poz. 517); świadczeniobiorcy do ukończenia 18 roku życia, u których stwierdzono ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, o których mowa w art. 47 ust. 1a ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1398, 1492, 1493, 1578 i 1875), lub ich opiekunowie prawni.

Wzór wniosku o jednorazową zapłatę z 99% bonifikatą dostępny jest na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej UMŁ- link do strony:

<https://uml.lodz.pl/files/public/uploads/Wniosek_o_udzielenie_bonifikaty_99__od_oplaty_jednorazowej_z_tytulu_przeksztalcenia_prawa_uzytkowania_wieczystego.doc>

# Termin załatwienia sprawy

Zaświadczenia o przekształceniu wydawane w ciągu 12 miesięcy od daty przekształcenia, a w przypadku wystąpienia z wnioskiem o wydanie zaświadczenia, w terminie 4 miesięcy lub 30 dni od złożenia wniosku (termin skrócony, tj. 30 dni na wydanie zaświadczenia dotyczy sytuacji, gdy zachodzi **uzasadniona** potrzeba dokonania czynności cywilnoprawnej dotyczącej lokalu). Jeżeli nie będą spełnione przesłanki ustawowe do przekształcenia, wniosek zostanie rozpatrzony negatywnie – poprzez wydanie postanowienia o odmowie wydania zaświadczenia.

# Opłata za przekształcenie

Opłata za przekształcenie jest wnoszona co do zasady przez 20 lat. Opłatę za 2019 r. należało wnieść najpóźniej do 29 lutego 2020 r., **za 2020 r. najpóźniej do 30 czerwca 2020 r.**, natomiast za kolejne lata do 31 marca każdego roku, tj. za 2021 rok do 31 marca 2021 r., za 2022 do 31 marca 2022 r. itd.

Zgodnie z nową ustawą opłata za przekształcenie może podlegać waloryzacji, dokonywanej   
z urzędu lub na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji.

**Przedsiębiorcy (deweloperzy, spółdzielnie mieszkaniowe itd.) mają możliwość dokonania wyboru sposobu płatności za przekształcenie. Mogą oni złożyć oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres:**

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

Wzór oświadczenia o wyborze długoterminowego wnoszenia opłaty za przekształcenie również znajduje się na stronie internetowej UMŁ (link do strony powyżej).

# Przekształcenie według nowych zasad, a toczące się postępowanie w sprawie przekształcenia w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.

Jeśli w Urzędzie Miasta Łodzi toczyło się postępowanie administracyjne w sprawie przekształcenia na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., i nie zostało ono zakończone do końca 2021 r. wydaniem decyzji administracyjnej o przekształceniu, postępowanie takie zostaje umorzone, a nieruchomości spełniające warunki przekształcenia będą przekształcone w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. W takiej sytuacji przekształcenie nastąpi z dniem **1 stycznia 2022 r.**, o ile nieruchomość spełni przesłanki przekształcenia zgodnie z tą ustawą.

# Miejsce załatwienia sprawy

Ze względu na ograniczenia w obsłudze wynikające ze stanu epidemicznego dokumenty kierowane do Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem, **Oddziału Przekształceń**, należy składać pocztą na adres: ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź. Wnioski można też składać osobiście w punkcie obsługi kancelaryjnej w Centrum Zarządzania Kontaktami z Mieszkańcami przy ul. Piotrkowskiej 110 w pasażu Schillera lub do skrzynki przy ul. Zachodniej 47 lub al. Piłsudskiego 100, za pośrednictwem platformy e-PUAP.

# Tryb odwoławczy

Nowa ustawa nie przewiduje możliwości wniesienia odwołania, czy zażalenia od zaświadczenia o przekształceniu. Jeśli natomiast właściciel gruntu nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji w ciągu 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia.

# Podstawa prawna

* + ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (**Dz. U. z 2020 r., poz. 2040**);
  + uchwała Nr XLIX/1504/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości i warunków udzielania bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Miasta Łodzi zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r., poz. 5073).