

Proszę Państwa. Najważniejszym wydarzeniem, mającym ogromne znaczenie dla spółdzielni mieszkaniowych w ostatnim czasie, jest uchwalona w dniu 20 lipca 2018 r. ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, oraz rozpoczęcie jej stosowania po 1 stycznia 2019 r. Skutki z wprowadzenia tej ustawy są ważne przede wszystkim dla właścicieli mieszkań znajdujących się w budynkach, które są posadowione na działkach, które do 31 grudnia 2018 r. posiadały status prawny wieczystego użytkowania. Od 1 stycznia 2019 r. działki te na mocy w.w. ustawy uzyskały prawo własności, a dotychczasowa opłata za wieczyste użytkowanie zmienia się w opłatę przekształceniową, która w dotychczasowej wysokości będzie uiszczana jeszcze przez 20 lat. Ustawa daje możliwość wcześniejszej spłaty opłaty przekształceniowej z uzyskaniem odpowiedniej bonifikaty, która w odniesieniu do gruntów będących własnością Skarbu Państwa, została określona w ustawie. Bonifikaty za wcześniejszą spłatę opłaty przekształceniowej dla gruntów będących własnością jednostek samorządu terytorialnego, określą te samorzady. O ustaleniach w tej sprawie podjętych przez Radę Miasta Krakowa, będziemy informować. Polecamy uważnej Państwa lekturze zamieszczone poniżej:

- ⇒ tekst ustawy,
- ⇒ obszerny komentarz do ustawy: „*Nowe zasady przekształcania użytkowania wieczystego w prawo własności*”, w którym w wyczerpujący sposób omówiono wszelkie aspekty związane z tą ustawą, oraz tabelaryczny
- ⇒ wykaz stanu własności działek Spółdzielni zabudowanych budynkami mieszkalnymi – stan na 25.02.2019 r., w którym jest informacja o najbardziej aktualnym stanie posiadania gruntów, na których są posadowione budynki Spółdzielni.

U S T A W A

z dnia 20 lipca 2018 r.

o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów⁽¹⁾

Art. 1. 1. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

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

- 1) mieszkalnymi jednorodziennymi 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.

3. Ilekroć w ustawie jest mowa o przekształceniu należy przez to rozumieć przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu.

4. W przypadku współużytkowania wieczystego gruntu wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym.

5. Obiekty budowlane i urządzenia budowlane, o których mowa w ust. 2, położone na gruncie stają się z dniem przekształcenia częścią składową tego gruntu. Przepisu nie stosuje się do urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 i 1104).

6. Istniejące w dniu przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości, zaś obciążenia udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu stają się obciążeniami udziałów we współwłasności nieruchomości. Prawa związane z użytkowaniem wieczystym stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości.

Art. 2. 1. 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.

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.

Art. 3. Przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów:

- 1) zabudowanych na cele mieszkaniowe, położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933);
- 2) oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756 i ...).

Art. 4. 1. Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez:

- 1) starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej – w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 2) dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektora oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego – w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują te podmioty;
- 3) odpowiednio wójta (burmistrza, prezydenta miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa – w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 4) dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji – w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje ten podmiot.

2. Organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem”, 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. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwanego dalej „cudzoziemcem”, ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

3. Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, zaświadczenie zawiera także oznaczenie i datę wydania zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

4. W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zwanej dalej „opłatą”, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7, i zasadach jej wnoszenia. Zaświadczenie zawiera pouczenie o możliwości złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ust. 1.

5. Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości.

6. Właściwy organ doręcza zaświadczenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane.

7. Właściwy organ przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w prawo własności tego gruntu na rzecz cudzoziemca zaświadczenie przekazywane jest również ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia jego wydania.

Art. 5. 1. Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych. Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu. Doręczenie zawiadomienia na taki adres uważa się za dokonane. Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.

2. W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisów, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej. Wyodrębniając własność lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem, sąd z urzędu ujawni w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu roszczenie o opłatę. W przypadku ujawnienia roszczenia o opłatę w odniesieniu do wszystkich udziałów we współwłasności gruntu, sąd z urzędu dokonuje wykreślenia roszczenia o opłatę z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej.

Art. 6. 1. 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.

2. Do czasu zakończenia postępowania ustalającego wysokość i okres wnoszenia opłaty, opłata wnoszona jest w wysokości wskazanej w zaświadczeniu. Ustalona w postępowaniu wysokość opłaty obowiązuje od dnia przekształcenia.

3. Właściwy organ zawiadamia wnioskodawcę o:

- 1) zaliczeniu na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionej opłaty – w przypadku nadpłaty;
- 2) dopłacie do opłaty odpowiadającej różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a nową wysokością opłaty – w przypadku niedopłaty.

4. W przypadku wydania decyzji potwierdzającej brak obowiązku wnoszenia opłaty właściwy organ przekazuje decyzję do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Decyzja stanowi podstawę wykreślenia w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

Art. 7. 1. Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi, na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę.

2. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

3. W przypadku gdy w dniu przekształcenia, obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji, zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089 i ...), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”, wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji.

4. W przypadku ustanowienia lub przeniesienia użytkowania wieczystego w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która zgodnie z postanowieniami umowy obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 r.

5. Opłatę wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności, właściwy organ może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

6. Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

7. Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w ust. 6.

8. Właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia, o którym mowa w ust. 7. Jeżeli właściciel nie zgadza się z wysokością opłaty jednorazowej może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji, wniosek o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej w drodze decyzji.

9. Po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej, właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty

jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

10. Od wniosku o wykreślenie wpisu, o którym mowa w art. 4 ust. 5, pobiera się opłatę stałą w wysokości:

- 1) 250 zł – w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej;
- 2) 75 zł – w pozostałych przypadkach.

Art. 8. 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. 142, 10 i 650);
- 2) osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy:
 - a) wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,
 - b) 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.

Art. 9. 1. Właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa – na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

2. W przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje Agencja Mienia Wojskowego, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, wydanie zarządzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, następuje w porozumieniu odpowiednio z Prezesem Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektorem Generalnym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektorem Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

3. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości:

- 1) 60% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 2) 50% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 3) 40% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 4) 30% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 5) 20% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 6) 10% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

4. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami

budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

5. W zarządzeniu wojewody, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, oraz uchwale rady albo sejmiku, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 4, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

6. Osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, korzysta z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi odpowiada wysokości bonifikaty od opłaty, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty.

Art. 10. 1. Opłata może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Waloryzacji opłaty właściwy organ dokonuje 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 doręczając informację na piśmie na adres, o którym mowa w art. 4 ust. 6. Doręczenie na taki adres uważa się za dokonane. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.

3. Właściwy organ może odmówić dokonania waloryzacji jedynie w przypadku, jeżeli stwierdzi, że wskaźniki, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie uległy zmianie w okresie od dnia przekształcenia lub ostatniej waloryzacji do dnia złożenia wniosku.

Art. 11. 1. Obowiązek wnoszenia opłaty obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, przez okres pozostały do wnoszenia tej opłaty, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Nabywca nieruchomości może wystąpić do właściwego organu o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może podjąć postępowanie w tej sprawie z urzędu.

2. Jeżeli nabywca nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu, o którym mowa w ust. 1, informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia tego zaświadczenia wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty, w drodze decyzji. Złożenie wniosku nie wstrzymuje obowiązku wnoszenia opłaty za dany rok. Właściwy organ ustala, w drodze decyzji, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, wysokość opłaty lub okres jej wnoszenia. W przypadku zmiany wysokości opłaty jej nowa wysokość obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Właściwy organ zawiadamia na piśmie nabywcę nieruchomości, w przypadku nadpłaty, o zaliczeniu na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionej opłaty, a w przypadku niedopłaty, o dopłacie do opłaty odpowiadającej różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a nową wysokością opłaty.

3. W przypadku wyodrębnienia własności lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem obowiązek wnoszenia opłaty obciąża właściciela tego lokalu w wysokości proporcjonalnej do udziału we współwłasności gruntu związanego z własnością lokalu. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 12. 1. Do wpływów osiąganych z opłat i opłat jednorazowych w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, reprezentowanego przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, przepis art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

2. Do opłat i opłat jednorazowych przepis art. 12a ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

Art. 13. 1. Jeżeli po dniu 1 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 i 1276), prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania. Przepis art. 2 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. Właściwy organ wydaje zaświadczenie na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie. Przepisy art. 4 ust. 3–7, art. 5 i art. 6 stosuje się odpowiednio.

3. Z tytułu przekształcenia, o którym mowa w ust. 1, nowy właściciel gruntu ponosi, na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu, opłatę w wysokości równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w roku, w którym oddano budynek do użytkowania. Przepisy art. 7 ust. 3 i 5–10 oraz art. 8–11 stosuje się odpowiednio. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym nastąpiło przekształcenie jest wymagalna w pełnej wysokości.

Art. 14. 1. Przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy *de minimis*, określonych w szczególności w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1).

2. W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy *de minimis* stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty.

Art. 15. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000 i 1089) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13 po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.”;

2) w art. 74 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłaty rocznej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe lub wykorzystywana na te cele.”.

Art. 16. W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 oraz z 2015 r. poz. 373 i 524) w art. 1 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. 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 i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne.”;

2) w ust. 1b uchyla się pkt 1 i 2;

3) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.”.

Art. 17. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 i 1293) w załączniku do ustawy w części II po ust. 20 dodaje się ust. 20a w brzmieniu:

	20a. Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu	50 zł	
--	--	-------	--

Art. 18. W ustawie z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. poz. 718 oraz z 2018 r. poz. 431) w art. 40 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2, 3 lub 3a oraz ust. 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, decyzji w przedmiocie użytkowania wieczystego, decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o której mowa w art. 29 ust. 3, lub na podstawie aktu notarialnego

sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej albo dokonanych po tym wpisie wpisów użytkownika wieczystego lub własności nieruchomości, oraz stanowi podstawę wpisania jako właściciela odpowiednio m.st. Warszawy albo Skarbu Państwa. Przepisu art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie stosuje się.”.

Art. 19. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756) art. 69 otrzymuje brzmienie:

„Art. 69. 1. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, nabytego w drodze przetargu, o którym mowa w art. 53, może nastąpić po 15 latach od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

2. W przypadku gdy w danej inwestycji mieszkaniowej zawarto co najmniej jedną umowę najmu z opcją, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości może nastąpić po 30 latach od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu.

3. W przypadku gdy w danej inwestycji mieszkaniowej zawarto co najmniej jedną umowę najmu z opcją, a przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 2, wszystkie mieszkania na wynajem zostały nabyte przez najemców, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości może nastąpić po przeniesieniu własności ostatniego mieszkania na wynajem.

4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa w ust. 1–3, następuje na żądanie złożone przez co najmniej jednego współużytkownika wieczystego.

5. Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje Prezes KZN. Organem wyższego stopnia w tych sprawach jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

6. Decyzja, o której mowa w ust. 5, stanowi podstawę ujawnienia własności nieruchomości w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków.

7. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości właściciel ponosi na rzecz Skarbu Państwa roczną opłatę przekształceniową w wysokości ustalonej w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5.

8. Wysokość rocznej opłaty przekształceniowej jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu 1 stycznia roku, w którym złożone zostało żądanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Przepisy art. 7 ust. 5–10, art. 10 i art. 11 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. ...) stosuje się odpowiednio.

9. Obowiązek wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym decyzja, o której mowa w ust. 5, stała się ostateczna.

10. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może upoważnić Prezesa KZN do udzielania bonifikaty od rocznej opłaty przekształceniowej za dany rok. Do udzielania bonifikaty przepisy art. 9 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w

prawo własności tych gruntów stosuje się odpowiednio. Prezes KZN udzielając bonifikaty od rocznej opłaty przekształceniowej stosuje warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych określone w zarządzeniu właściwego miejscowo wojewody.”.

Art. 20. 1. Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.

2. Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa zostało doręczone po dniu 31 grudnia 2019 r., osoby fizyczne będące właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielnie mieszkaniowe zamiar wniesienia opłaty jednorazowej w 2020 r. mogą zgłosić właściwemu organowi do dnia 1 lutego 2020 r. W przypadku wniesienia przez te osoby lub spółdzielnie mieszkaniowe opłaty jednorazowej za przekształcenie w terminie do dnia 29 lutego 2020 r., przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości 60%.

Art. 21. 1. Postępowania w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat, wszczęte i niezakończone przed dniem przekształcenia, toczą się nadal po tym dniu na podstawie przepisów dotychczasowych.

2. Jeżeli w dniu przekształcenia nie była ustalona stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ może po tym dniu ustalić tę stawkę, stosując odpowiednio przepisy art. 77–81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Jeżeli w dniu przekształcenia obowiązywała stawka procentowa niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu właściwy organ, po tym dniu, ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Stawkę procentową ustaloną zgodnie z ust. 2 albo 3 stosuje się do ustalenia wysokości opłaty.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 3, opłatę wnosi się w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Jeżeli w wyniku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub aktualizacji stawki procentowej ustalona zostanie nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, opłata wnoszona jest w nowej wysokości wynikającej z tej aktualizacji i obowiązuje od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Do nadpłaty lub niedopłaty opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 6 ust. 3.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, wysokość opłaty odpowiada wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, uwzględniającej ustaloną stawkę procentową tej opłaty, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło ustalenie stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

7. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, opłata jednorazowa odpowiada iloczynowi opłaty w wysokości obowiązującej przed zakończeniem postępowania w sprawie aktualizacji oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w art. 7 ust. 6.

8. Jeżeli w wyniku postępowań, o których mowa w ust. 1–3, zostanie ustalona nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ zawiadamia na piśmie właściciela o dopłacie do wniesionej opłaty, a w przypadku nadpłaty właściwy organ zwraca właścicielowi nadwyżkę wniesionej opłaty jednorazowej.

Art. 22. W przypadku gdy w postępowaniach w sprawach, o których mowa w art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 i 1104), dotyczących gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2 po dniu 1 stycznia 2019 r. wydano orzeczenie skutkujące przywróceniem użytkowania wieczystego, przekształcenie następuje z dniem uprawomocnienia się orzeczenia. Przepisy art. 7 ust. 2, 3 i 5–10 oraz art. 8–11 stosuje się odpowiednio. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło przekształcenie.

Art. 23. W przypadku uwzględnienia po dniu 1 stycznia 2019 r. wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 2 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), dotyczącego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, przenosi się prawo własności gruntu.

Art. 24. 1. Przepisy art. 1 i art. 2 stosuje się w przypadku gdy przed dniem 1 stycznia 2019 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został rozpoznany przed tym dniem. Właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania potwierdzenia dokonania wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

2. W przypadku, gdy przed dniem 1 stycznia 2019 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został złożony przed tym dniem, przekształcenie następuje z dniem wpisu w księdze wieczystej. Właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania potwierdzenia dokonania wpisu w księdze wieczystej albo przedstawienia przez cudzoziemca ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w art. 2 ust. 2. Przepisy art. 4 ust. 3–7, art. 5, art. 6, art. 7 ust. 1–3 i 5–10 oraz art. 8–11 stosuje się odpowiednio.

Art. 25. Przepisu art. 13 ust. 1b ustawy zmienianej w art. 15 nie stosuje się w sprawach:

- 1) o oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste na podstawie dotychczasowych przepisów, w których przed dniem 1 stycznia 2019 r. sporządzono protokół z przetargu lub rokowań albo zawarto umowę przedwstępną o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 2) zmiany dotychczasowego celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 2019 r., na cel mieszkaniowy, jeżeli w odniesieniu do tej nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza zabudowę mieszkaniową.

Art. 26. 1. Postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2, wszczęte na podstawie ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu dotychczasowym 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 ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. W przypadku gdy postępowanie, o którym mowa w ust. 1, prowadzone na podstawie ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie zakończy się do dnia 31 grudnia 2021 r. wydaniem decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia 2022 r. zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej ustawie. W takim przypadku wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2022 r.

3. W przypadku niezłożenia w określonym terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, przekształcenie następuje ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r., zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej ustawie.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, postępowania prowadzone na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu dotychczasowym umarza się.

Art. 27. 1. W latach 2019–2028 maksymalny limit wydatków budżetu państwa będących skutkiem finansowym niniejszej ustawy wynosi 1 312 mln zł, z tym, że w poszczególnych latach limit wynosi w:

- 1) 2019 r. – 108,10 mln zł;
- 2) 2020 r. – 132,00 mln zł;
- 3) 2021 r. – 138,10 mln zł;
- 4) 2022 r. – 119,10 mln zł;
- 5) 2023 r. – 121,90 mln zł;
- 6) 2024 r. – 127,10 mln zł;
- 7) 2025 r. – 132,60 mln zł;
- 8) 2026 r. – 138,30 mln zł;
- 9) 2027 r. – 144,30 mln zł;
- 10) 2028 r. – 150,70 mln zł.

2. Minister Sprawiedliwości monitoruje wykorzystanie limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, oraz odpowiada za wdrożenie mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 3.

3. W przypadku przekroczenia lub zagrożenia przekroczeniem przyjętego na dany rok budżetowy maksymalnego limitu wydatków zastosowany zostanie mechanizm korygujący polegający na ograniczeniu wydatków osobowych, do poziomu zgodnego z limitem wydatków przyjętym dla danego roku budżetowego oraz kolejnych lat.

Art. 28. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

MARSZAŁEK SEJMU

/ – / Marek Kuchciński

Nowe zasady przekształcania użytkowania wieczystego w prawo własności

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (dalej jako: „Ustawa przekształceniowa”), jak wynika z uzasadnienia do jej projektu, stanowi odpowiedź na liczne postulaty, w szczególności współużytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, w których wyodrębniono własność lokali. Choć obowiązująca do tej pory [Ustawa](#) z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości teoretycznie daje im taką możliwość, to doprowadzenie do przekształcenia w praktyce jest niezwykle utrudnione poprzez konieczność uzyskania zgody wszystkich podmiotów, którym prawo użytkowania wieczystego przysługuje. Ustawa o przekształceniu ma więc na celu usunięcie iluzoryczności ww. uprawnień poprzez wprowadzenie automatyzmu ich realizacji, a w dalszej kolejności – stopniowego wygaszania prawa użytkowania wieczystego w zakresie oznaczonych nieruchomości. Z praktycznego punktu widzenia, zarówno dotychczasowi, jak i nowi właściciele powinni przede wszystkim zwrócić uwagę na to, jakie grunty będą podlegały przekształceniu, ile to będzie kosztowało i kogo obciąża obowiązek płatniczy oraz jakie przysługują im prawa i obciążają obowiązki służące osiągnięciu celu omawianej regulacji.

1. Zakres przedmiotowy ustawy

Zakres przedmiotowy Ustawy przekształceniowej jest warunkowany opisanym powyżej celem legislacji, dodatkowo wzmocnionym chęcią wyrównania praw współużytkowników wieczystych w prawie do gruntu, na którym wzniesiono budynek mieszkalny i wyodrębniono poszczególne lokale, względem właścicieli domów jednorodzinnych (którzy nie mieli dotychczas opisanego we wstępie problemu z jednomyślnością współużytkowników wieczystych). W związku z tym zakres przedmiotowy jej działania został ograniczony tylko do gruntów spełniających określoną funkcję - zabudowanych na cele mieszkaniowe, które to pojęcie zdefiniowano wyczerpująco w art. 1 ust. 2 i objęto nim nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami: 1) mieszkalnymi jednorodzinnymi, 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. Co ważne, z powyższej definicji wynika, że przekształcenie w prawo własności będzie następowało również w przypadku, gdy budynki są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem co najmniej w połowie na cele mieszkalne, a w pozostałej części - na inne np. usługowe. Tym samym na nowych regulacjach skorzystają nie tylko właściciele lokali mieszkalnych w budynku, ale i przedsiębiorcy, którym przysługuje własność lokali usługowych często znajdujących się na niższych kondygnacjach, co

jednocześnie odpowiada systemowej zasadzie, iż użytkowanie wieczyste nie może istnieć na gruncie stanowiącym własność podmiotu publicznego i prywatnego. Ponadto, z racji tego, że w praktyce dla prawidłowego korzystania z nieruchomości mieszkalnych często niezbędne są inne budynki np. o charakterze gospodarczym, garaże, czy też inne obiekty lub urządzenia budowlane, w omawianej ustawie wprost wpisano, iż przekształceniu podlegają grunty nimi zabudowane, a obiekty te i urządzenia stają się częścią składową gruntu (z wyłączeniem urządzeń przesyłowych, o których mowa w [art. 49 par. 1](#) Kodeksu cywilnego). Niemniej trzeba zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 1 ust. 2 Ustawy przekształceniowej ww. infrastruktura towarzysząca jest objęta przekształceniem tylko, kiedy znajduje się na nieruchomości spełniającej przesłanki opisane w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2. W konsekwencji też, jeśli byłaby ona zlokalizowana na nieruchomości odrębnej tj. objętej inną księgą wieczystą, do przekształcenia w prawo własności tego gruntu nie dojdzie. Nie oznacza to jednak, że droga do przekształcenia praw do nieruchomości, na której znajdują się jeszcze inne obiekty budowlane niż określone w art. 1 ust. 2 Ustawy przekształceniowej jest definitywnie zamknięta. Nastąpi ono bowiem, jeśli powstanie – jako odrębna nieruchomość – część gruntu, która będzie spełniała warunki ze wspomnianego art. 1 ust. 2 ustawy (art. 2 ust. 1).

Ww. zakres przedmiotowy Ustawy przekształceniowej wyznaczony funkcją, jaką ma ona spełniać został ograniczony w jej art. 3. Ustawy nie stosuje się więc do gruntów: 1) zabudowanych na cele mieszkaniowe, położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu [art. 2 pkt 2](#) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich, 2) oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości, które to regulacje mają charakter szczególny.

2. Moment przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zasadniczo przekształca się w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 roku. Następuje to więc wraz z konkretną wyznaczoną przez ustawodawcę datą z mocy samego prawa. Jeśli mamy do czynienia ze współużytkowaniem wieczystym, wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości we współużytkowaniu wieczystych (art. 1 ust. 4). Istniejące w dacie przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości, obciążenia udziałów w prawie współużytkowania wieczystego – obciążeniami udziałów we współwłasności, a prawa związane z użytkowaniem wieczystym – stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości (art. 1 ust. 6). Oprócz zasady ogólnej wskazanej w zdaniu pierwszym, ustawodawca przewidział również inne momenty, w których dochodzi do przekształcenia praw, w zależności od konkretnych sytuacji szczególnych. I tak np.: 1) w razie kiedy na gruncie położone są obiekty inne niż wskazane w art. 1 ust. 2 (czyli niepozwalające uznać nieruchomości za zabudowanej na cele mieszkaniowe w rozumieniu Ustawy przekształceniowej) – przekształcenie następuje wraz z

momentem założenia księgi wieczystej dla nieruchomości, która spełni wymogi art. 1 ust. 2 Ustawy przekształceniowej albo wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu, który tych warunków nie spełnia; 2) w razie kiedy właścicielem prawa własności nieruchomości miałyby być cudzoziemiec i zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wymagane jest do tego zezwolenie – gdy zezwolenie stało się ostateczne (art. 2 ust. 2); 3) gdy budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania po dniu 1 stycznia 2019 roku – prawo użytkowania wieczystego gruntu przekształca się w prawo własności z dniem oddania tego budynku do użytkowania (art. 13 ust. 1); gdy przed dniem 1 stycznia 2019 roku zawarto umowę ustanawiającą lub przenoszącą użytkowanie wieczyste, a wniosek o wpis do księgi wieczystej nie został złożony – z chwilą dniem w księdze wieczystej.. Wskazanie przez ustawodawcę odstępstw od reguły jest konieczne. Odpowiednio bowiem pozwala dokonać takich modyfikacji faktycznych i prawnych na nieruchomości, aby jednak pod Ustawę przekształceniową podlegać, zachować korelację z innymi przepisami szczególnie i wreszcie - jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy – ma służyć wyeliminowaniu użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe na przyszłość czyli w czasie późniejszym niż w momencie przekształcenia ex lege.

3. Odpłatność przekształcenia

Jak wynika z uzasadnienia do Ustawy przekształceniowej, ustawodawca tworząc przepisy regulujące kwestię odpłatności starał się pogodzić interesy dotychczasowych właścicieli oraz właścicieli nowych. Musiał przy tym uszanować zasadę samodzielności samorządów oraz możliwości uzyskiwania przez nie dochodów z ich majątku. Dlatego też po pierwsze przyjęto, że obowiązkiem płatniczym obciążony jest każdorazowy właściciel nieruchomości w taki sposób, aby płynność wpłat nie została zachwiana. W tym celu, zgodnie z art. 11 ust. 1, w razie zbycia nieruchomości, nowy właściciel jest zobligowany dokonać zapłaty za okres rozpoczynający się od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym doszło do ww. czynności prawnej. Po drugie zaś uregulowano, że z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi opłatę na rzecz dotychczasowego właściciela, która to opłata jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jaka obowiązywałaby w dniu przekształcenia, a czas jej uiszczania wynosi 20 lat, licząc od dnia przekształcenia (art. 7 ust. 1, 2 i 4). Tym samym sumaryczna kwota, która wpłynie za przekształcenie danej nieruchomości nie będzie odbiegała od średniej kwoty, które Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego uzyskiwały dotychczas przy zastosowaniu zasad przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przy jednoczesnym braku wzrostu opłat po stronie beneficjentów przekształcenia.

Wyżej wskazana ogólna zasada odpłatności przekształcenia pozwala na prowadzenie postępowań aktualizacyjnych dotyczących rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego jeszcze w 2018 roku, a w przypadkach wspomnianego wcześniej „opóźnionego

przekształcenia” możliwe będzie to również po 1 stycznia 2019 roku. By uniknąć wątpliwości, które mogą pojawić się w związku z ww. postępowaniami w świetle Ustawy przekształceniowej wskazano, że w razie poboru opłaty za użytkowanie wieczyste w trzech progresywnych wysokościach zgodnie z [art. 77 ust. 2a](#) ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla potrzeb przedmiotowej opłaty brana będzie pod uwagę wysokość naliczana w trzecim roku od aktualizacji. Ponadto, z punktu widzenia omawianej kwestii bardzo istotne są też przepisy przejściowe Ustawy przekształceniowej, które zredagowane na końcu ustawy mogą na pierwszy rzut oka nie być zauważane. Otóż zgodnie z art. 21 postępowania w sprawach aktualizacji opłat rocznych oraz aktualizacji lub ustalania stawek procentowych tych opłat wszczęte i niezakończone przed dniem przekształcenia (z czym będziemy mieli do czynienia ze względu na wdrożenie przez stronę procedury odwoławczej), toczą się nadal po tym dniu na podstawie przepisów dotychczasowych. W tych wypadkach opłatę wnosi się w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty rocznej, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia roku, w jakim nastąpiło przekształcenie. Jeśli w wyniku aktualizacji zostanie ustalona nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, będzie uiszczania od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. W przypadku nadpłaty będzie ona podlegała zaliczeniu na opłaty przyszłe, a w razie niedopłaty – właściciel będzie zobligowany do uzupełnienia różnicy. Co logiczne, inna zasada będzie obowiązywała, jeśli właściciel wniósł opłatę jednorazowo, a ustalona opłata jest niższa niż uiszczona – wtedy właściwy organ zwraca nadpłatę, lecz ustawodawca nie wskazuje terminu na ten zwrot. W związku z tym wydaje się słuszne stosować zasady przewidziane przez Kodeks cywilny.

Standardowo opłatę przekształceniową wnosi się w terminie do 31 marca każdego roku, czyli tak jak do tej pory czyniło się to w odniesieniu do opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wyjątki zostały przewidziane w art. 20 są uzasadnione nieznaną wysokością urzędowo potwierdzonej (w trybie opisanym poniżej) wysokości opłaty w dacie, o której mowa w zdaniu pierwszym. Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, właściwy organ może rozłożyć opłatę na raty lub wskazać inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający jednak danego roku kalendarzowego (art. 7 ust. 5). Podkreślenia wymaga, że decyzja organu w tym zakresie będzie miała charakter uznaniowy, gdyż przepisy Ustawy przekształceniowej w uchwalonym brzmieniu nie przewidują żadnych przesłanek, od których uzależnione byłoby ww. rozstrzygnięcie na korzyść beneficjenta. Wygląda przy tym na to, że pozostawienie swobody organowi było też ostateczną intencją ustawodawcy, gdyż na etapie prac nad ww. aktem prawnym usunięto początkowo wpisane w projekcie okoliczności w postaci przypadków uzasadnionych względami społecznymi lub gospodarczymi, w szczególności możliwością płatniczą wnioskodawcy, które to okoliczności miały motywować zezwolenie na ratalną spłatę, czy też odroczenie jej terminu. Ponadto, do opłat odpowiednie zastosowanie znajduje [art. 12a](#) ustawy o gospodarce nieruchomościami

dotyczący umorzeń oraz odroczeń należności, a zatem wprowadzony wachlarz tych mechanizmów jest dość szeroki.

Oprócz ww. miesięcznych płatności właściciel gruntu ma prawo w każdym czasie trwania obowiązku płatniczego zgłosić organowi na piśmie zamiar jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej w kwocie pozostającej jeszcze do spłaty (art. 7 ust. 7). Organ, również pisemnie w ciągu 14 dni informuje o wysokości tej opłaty, a informacja ta –wobec braku innego zaklasyfikowania przez ustawodawcę – trzeba uznać za czynność materialno-techniczną. Rozwiązanie polegające na jednorazowej wpłacie takie jest korzystne dla właściciela dysponującego większą sumą pieniężną z co najmniej dwóch względów. Po pierwsze – pozwala mu skorzystać z wysokiej bonifikaty, o której będzie mowa w kolejnym akapicie, a po drugie – umożliwia uniknięcie ryzyka waloryzacji opłaty, możliwej z urzędu lub na wniosek właściciela, nie częściej niż raz na 3 lata (art. 10 ust. 1-3). Choć bowiem w teorii skutek procedury waloryzacyjnej może dojść do zarówno do zwiększenia się, jak i spadku opłaty przekształceniowej, to przynajmniej dotychczasowa praktyka pokazuje, iż wzrost należności jest zdecydowanie bardziej prawdopodobny.

Zasada pełnej odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności doznaje jednak pewnych ograniczeń. Mowa tutaj nie tylko o wcześniej opisanych możliwościach rozłożenia opłaty na raty, czy też jej umorzenia w całości lub w części, ale także o ustawowym zwolnieniu od niej lub też obniżania jej wysokości. Opłaty za przekształcenie nie wnoszą podmioty określone w art. 8 Ustawy przekształceniowej, a katalog ten ma charakter zamknięty. Ustawodawca przewidział także mechanizm bonifikat, które w zależności od okoliczności mogą lub muszą znaleźć zastosowanie. Bonifikata fakultatywna może zostać udzielona osobom fizycznym, będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym co do opłaty za dany rok, co nastąpi na podstawie zarządzenia wojewody, jeśli grunty stanowiły własność Skarbu Państwa lub na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku, jeśli grunty należały do jednostki samorządu terytorialnego. W wypadkach szczególnych, opisanych w art. 9 ust. 2 wymagane jeszcze będzie porozumienie z innym odpowiednim organem administracji publicznej. Tym samym podmiotom, które wskazano w zdaniu poprzedzającym przysługuje także obligatoryjna bonifikata w ustawowej wysokości, jeśli dokonują one wpłaty jednorazowej. Bonifikata ta jest ustalana według zasady, że im szybciej nastąpi jednorazowa wpłata, tym bonifikata odnoszona do wysokości należności będzie większa. Przy ustalaniu wysokości bonifikaty organy nie powinny przy tym patrzeć jedynie na zbiorczą regulację art. 9 ust. 3 Ustawy przekształceniowej, lecz uwzględnić regulację szczególną zawartą w ostatnim zdaniu art. 20 ust. 2 Ustawy.. Co jednak szczególnie istotne, omawiana bonifikata dotyczy tylko i wyłącznie gruntów, jakie pozostawały we własności Skarbu Państwa. W sytuacji, kiedy właścicielem nieruchomości była jednostka samorządu terytorialnego bonifikata może być udzielona jedynie na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku. Takie uregulowanie

odpowiada ustrojowej zasadzie samodzielności finansowej i majątkowej samorządów, co nie zabrania jednostkom samorządu terytorialnego w przyszłości wzorować się na regulacjach określonych przez Ustawę przekształceniową. Czy podmioty te zechcą wprowadzić regulacje analogiczne i tym samym, czy sytuacje nowych właścicieli będą jednakowe w tych okolicznościach – okaże się na przestrzeni czasu. Jeśli tak się nie stanie, poszczególni właściciele zapewne będą mieli poczucie niesprawiedliwości, gdyż to nie od nich zależało w czyjej własności pozostawał grunt, na którym ustanowione było użytkowanie wieczyste.

Pisząc o odpłatności z tytułu przekształcenia prawa oraz różnego rodzaju ulgach, bonifikatach czy umorzeniach, trzeba jeszcze wspomnieć o kwestii istotnej dla nowych właścicieli będących przedsiębiorcami. Otóż przepisy ustawy przekształceniowej stosuje się z uwzględnieniem regulacji o pomocy publicznej, a wsparcie przyznane w jej ramach stanowi pomoc de minimis. Warto, aby przedsiębiorcy brali to pod uwagę przy planowaniu swoich inwestycji, gdyż w niektórych przypadkach bardziej korzystne będzie dla nich płacenie opłat rocznych niż zagrożenie przekroczeniem maksymalnych limitów pomocy ze względu na skorzystanie z możliwości Ustawy przekształceniowej.

4. Aspekty proceduralne

Podstawową informacją z zakresu procedury związanej z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest, że ustawodawca zrezygnował w tej materii z decyzji administracyjnej, zastępując ją przewidzianą przez Kodeks postępowania administracyjnego procedurą wydawania zaświadczeń. Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu ustawy był to zabieg celowy, służący wyeliminowaniu problemów, jakie stwarzał dotychczasowy sposób przekształceń tj. zgody wszystkich współużytkowników wieczystych gruntu, której brak w omawianym wypadku skutkowałby wniesieniem odwołania. Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie jest wydawane przez organy wskazane w art. 4 ust. 1 Ustawy przekształceniowej, których właściwość uzależniono od tego w czyjej własności grunt pierwotnie pozostawał. Zasadniczo jest to starosta – w przypadku nieruchomości, jakich właścicielem był Skarb Państwa albo wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa – w odniesieniu do nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego. Co do zasady zaświadczenie wydaje się w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo w czasie 4 miesięcy od dnia złożenia wniosku od właściciela. Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu roszczenia o opłatę w stosunku do każdorazowego właściciela nieruchomości w dziale III prowadzonej dla niej księgi wieczystej, a także podstawę wpisu w tej księdze nowego właściciela. Postępowanie wieczystoksięgowe jest przy tym wszczynane z urzędu, po uzyskaniu zaświadczenia przez sąd od właściwego organu, którego to obowiązek przekazania zaświadczenia obciąża w terminie 14 dni od dnia jego wydania. By uniknąć obciążania organu powinnością ustalania kto faktycznie jest beneficjentem przekształcenia (co może być utrudnione np. w przypadku postępowań

spadkowych), zaświadczenie nie zawiera danych tego podmiotu, a ogranicza się jedynie do oznaczenia nieruchomości gruntowej lub lokalowej według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych (art. 4 ust. 3), a także podania informacji o obowiązku wnoszenia opłat przekształceniowych, ich wysokości oraz okresie powinności płatniczych oraz pouczenie o możliwości postępowania w razie kwestionowania przez właściciela otrzymanego zaświadczenia. Jeśli bowiem właściciel nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu ww. informacją w zakresie opłaty tj. co do jej wysokości oraz okresu wnoszenia, to w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia może złożyć wniosek o ustalenie tych kwestii w drodze decyzji. Takie samo uprawnienie przysługuje właścicielowi, jeśli nie jest zadowolony z pisemnej informacji organu w zakresie wysokości opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 6 ust. 8 ustawy. Jednocześnie zauważyć trzeba, że ustawodawca nie wyłączył zastosowania [art. 219](#) KPA, zgodnie z którym postanowienie o odmowie wydania zaświadczenia bądź zaświadczenia o treści żądanej jest zaskarżalne zażaleniem. W razie niesatysfakcjonującego wyniku tego postępowania odwoławczego – dopuszczalna jest skarga do wojewódzkiego sądu administracyjnego, podobnie jak w sytuacji, w której organ dopuszcza się bezczynności co do wydania zaświadczenia, po uprzednim wyczerpaniu trybu przewidzianego w KPA dla takich przypadków.

Trzeba również jeszcze zwrócić uwagę na bardzo ważne uregulowanie Ustawy o przekształceniu, które miało maksymalnie uprościć procedurę, lecz w praktyce może przysporzyć kłopotów nowym właścicielom. Chodzi mianowicie o kwestię doręczeń. Zgodnie z art. 4 ust. 6 właściwy organ doręcza zaświadczenia dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego i doręczenie na nie uważa się za dokonane. Podobnie, na adres wskazany w zaświadczeniu doręcza się zawiadomienie o wpisie wieczystoksięgowym nowego właściciela (art. 4 ust. 7), co stanowi *lex specialis* w stosunku do [art. 626¹²](#) KPC. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że organ nie powinien, a nawet nie może wysyłać dokumentów na adres podany przez wnioskodawcę inny niż ten wprost wskazany w przepisie Ustawy o przekształceniu, choć w praktyce zdarza się, że jest on nieaktualny (zwłaszcza co do adresu podanego w ewidencji gruntów i budynków) i nie pozwala na rzeczywiste podjęcie przesyłki przez właściciela. Tym samym nowy właściciel powinien zachować szczególną ostrożność i dbać o uaktualnienie danych adresowych, gdyż od momentu ww. doręczeń liczone są ważne dla niego terminy – do żądania ustalenia wysokości i okresu wnoszenia opłaty w drodze decyzji oraz zaskarżenia wpisów wieczystoksięgowych. W razie ich uchybienia odpowiednio – uprawnienie właściciela do wszczęcia przez organ postępowania administracyjnego zakończonego decyzją wygaśnie, a orzeczenie sądu wieczystoksięgowego uprawomocni się.

W zakresie proceduralnym analiza Ustawy przekształceniowej prowadzi do wniosku, iż celem prawodawcy było wprowadzenie takich uregulowań, by możliwie jak najsprawniej

USUNIĘTO

- **pojemnik niebieski oznaczony napisem „PAPIER”**
opakowania z papieru i kartonu, torby i worki papierowe, gazety i czasopisma, katalogi i ulotki, papier biurowy, zeszyty książki, papier pakowy
- **pojemnik brązowy oznaczony napisem „BIO” – odpady biodegradowalne**
odpady warzywne i owocowe, resztki jedzenia (bez mięsa i kości), fusy po kawie i herbacie. **Do pojemników na odpady biodegradowalne nie wolno wrzucać:**
mięsa, kości, oleju jadalnego, płynnych odpadów kuchennych, ziemi doniczkowej, odpadów zielonych, leków, artykułów higienicznych, odchodów zwierząt, innych odpadów komunalnych
- **pojemnik zielony oznaczony napisem „SZKŁO”**
szklane butelki i słoiki po napojach i żywności, szklane opakowania po kosmetykach
- **pojemnik szary/grafitowy oznaczony napisem „ODPADY ZMIESZANE”**
zatuszczony papier, zabrudzone folie, zużyte ręczniki i papierowe chusteczki, papier lakierowany powleczony folią, art. higieniczne (np. pieluchy), szkło stołowe, ceramika porcelana, kryształ, szkło żaroodporne, lustra, mięso, kości i ości.

Dzwony bez zmian

Funkcjonujący w Krakowie system „dzwonów” pozostanie bez zmian. Kolory służące do oznaczenia „dzwonów” są zgodne z nowymi zasadami.

Tak jak do tej pory prowadzona będzie zbiórka:

- odpadów zielonych – czarne worki
- [odpadów tekstylnych](#) – 100% korzyści – INFOLINIA 801 084 084
- [elektrośmieci](#) – Elektrobrygada – INFOLINIA 801 084 084
- [lamusownia](#) – odbiór surowców wtórnych i problematycznych odpadów
- odbiór odpadów wielkogabarytowych.

Realizacja obowiązku selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów jest niemożliwa przy funkcjonowaniu instalacji zsykowych. Odpowiedzialność za selektywne zbieranie odpadów spada na właścicieli i zarządców nieruchomości, którzy oprócz szerokiej akcji informacyjnej nie mają żadnego wpływu na realizację tych obowiązków przez mieszkańców. **W celu wypełnienia obowiązku selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz uniknięcia wysokich kar jakie mają być nakładane na mieszkańców w przypadku braku prawidłowej segregacji, Spółdzielnia będzie sukcesywnie wyłączać zbiorcze instalacje zsykowe z użytkowania, informując o tym odpowiednio wcześniej mieszkańców budynku.**

Informacja została przygotowana na podstawie materiałów udostępnionych przez MPO – Zarządzający Systemem Oczyszczania Krakowa.

Przygotował Zarząd Spółdzielni