

**PROCEDURA  
PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO  
W PRAWO WŁASNOŚCI**

**Podstawa Prawna:**

1. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U.2012 r. poz. 83)
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016 r. poz. 2147)
3. Uchwała Nr L/1217/2017 Rady Miast Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych

**Informacje uzyskane w Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy w dniu 05 lipca 2017 r.**

Sprawami dotyczącym przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w Spółdzielniach mieszkaniowych będzie zajmować się Zespół Koordynacji i Nadzoru, który jako adres kontaktowy wskazuje telefon 19-115. Na dzień 05 lipca 2017 r. brak jest jeszcze opracowanych formularzy wniosków w sprawie przekształcenia.

**I. ETAP – Złożenie wniosku**

Na dzień 05 lipca 2017 r. brak jest jeszcze przygotowanych formularzy wniosku. Sugerując się, treścią formularza, który obowiązywał dla osób fizycznych na mocy Uchwały Rady m. st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. Nr LXXVII/2376/2006 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla osób fizycznych oraz Nr LXXVII/2376/2006 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo

własności dla spółdzielni mieszkaniowych, a który nadal jest publikowany w internecie, z wysokim prawdopodobieństwem Spółdzielnia będzie musiała wskazać następujące dane:

1. Nazwę, siedzibę, KRS, NIP, REGON
2. Oznaczenie nieruchomości – nr działki ewidencyjnej, obręb, powierzchnię w m<sup>2</sup>
3. Podstawę nabycia prawa użytkowania wieczystego – akt notarialny umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego,
4. Określenie udziału w prawie użytkowania wieczystego,
5. Księga wieczysta,
6. Cel wykorzystywania nieruchomości,
7. Wniosek o zastosowanie odpowiedniej bonifikaty zgodnie z treścią Uchwały Nr L/1217/2017 Rady Miast Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r.,
8. Oświadczenie o rodzaju zabudowy - budynkiem o charakterze mieszkalnym/ usługowym/ garaż i powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup>,
9. Oświadczenie o nie zaleganiu ze zobowiązaniami pieniężnymi wobec m. st. Warszawy związanymi z prawem użytkowania wieczystego stanowiącym przedmiot przekształcenia,
10. Wyrażenie zgody na wykonanie operatu szacunkowego dla nieruchomości opisanej we wniosku wraz ze zobowiązaniem do pokrycia kosztów związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w tym kosztów wyceny,
11. Oświadczenie, o prawdziwości danych.

## **WAŻNE**

### **□ Uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem**

(art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości):

1. Osoby prawne (w tym Spółdzielnie) będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości,
2. Osoby prawne (w tym Spółdzielnie) będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego,
3. Spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

□ **Większość**

(art. 2 ust. 1 i 2 Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości)

1. wszyscy współużytkownicy wieczystości lub
2. współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie.

Wobec powyższego Spółdzielnia może składać wnioski samodzielnie w zakresie tych nieruchomości, w których udział Spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego wynosi co najmniej połowę. W przypadku budynków, w których udział Spółdzielni jest mniejszy konieczne jest współdziałanie w tym zakresie przez Spółdzielnię i właścicieli odrębnych lokali, tak ażeby wniosek był złożony przez co najmniej połowę udziału w prawie użytkowania wieczystego. Równocześnie w przypadku złożenia wniosku nie przez wszystkich współużytkowników wieczystych należy mieć na uwadze, iż odrębny właściciel lokalu ma prawo zgłosić sprzeciw.

Wobec powyższego Spółdzielnia w przypadku nieruchomości, w których ma udział wynoszący co najmniej połowę może składać wniosek samodzielnie. Jednakże trudnym do wyobrażenia i zaakceptowanie byłoby stanowisko, iż w całej procedurze Spółdzielnia może działać bez udziału właścicieli odrębnych lokali. Należy bowiem wskazać, iż już w przypadku opłat, udzielania bonifikat oraz rozkładania ich na raty współużytkownicy składają wnioski w tym zakresie samodzielnie. Wobec powyższego albo wszyscy odrębni właściciele udziela Spółdzielni stosownych pełnomocnictw albo też każdy musi być poinformowany o zasadach przekształcenia.

**II. ETAP - Decyzja**

(art. 3 Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości)

Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa - odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

## **WAŻNE**

### □ **Opłata**

(art. 4 Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości)

Wysokość opłaty jest ustalana w decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Do ustalenia wysokości opłaty zastosowanie znajdują przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

*Art. 67 ust. 3a u.g.n. Jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości.*

*Art. 69 u.g.n. Na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.*

Ponadto jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.

**Bonifikata** – zgodnie z § 1 ust. 1 Uchwały Nr L/1217/2017 Rady Miast Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r. Spółdzielni przysługuje 95% bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami.

Jednakże należy mieć na uwadze, iż w zakresie przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego przypadających na lokale użytkowe bonifikata nie jest udzielana, a tym samym koszt przekształcenia wartości prawa za ww. udziały będzie należny w pełnej wysokości, zgodnie z brzmieniem § 2 Uchwały Nr L/1217/2017 *W przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe i inne, bonifikata, będzie przysługiwała proporcjonalnie do stosunku powierzchni lokali mieszkalnych i garażowych do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości.*

□ **Raty**

(art. 4 ust. 3, 4 i 5 Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości)

Opłatę, na wniosek użytkowania wieczystego, rozkłada się na raty na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat. W tym zakresie należy wskazać, iż Spółdzielnia występując o raty będzie działała wyłącznie w zakresie posiadanego udziału w nieruchomości. Pozostali współużytkownicy będą musieli wystąpić z wnioskiem samodzielnie lub udzielić w tym zakresie Spółdzielni pełnomocnictwa do reprezentowania w postępowaniu o przekształcenie.

Nieuiszczona część rozłożonej na raty opłaty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a właściwa rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej stopy procentowej.

□ **Hipoteka przymusowa**

(art. 4 ust. 6 Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości)

Wierzytelność z tytułu opłaty, rozłożonej na raty, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża

nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja o przekształceniu.

□ **Zwrot bonifikaty**

(art. 4 ust. 15 Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości)

Organ, który wydał decyzję o przekształceniu żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty.

Powyższe nie dotyczy wyłącznie: zbycia na rzecz osoby bliskiej (art. 4 pkt 13 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu), spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

**Barbara Wrońska**  
**radca prawny**