

## Pytania i odpowiedzi

**Czy w przypadku, gdy po 1 stycznia 2019 r. gmina sprzeda lokal mieszkalny na rzecz dotychczasowego najemcy, a lokal położony jest w budynku, w którym już przed 1 stycznia 2019 r. sprzedano lokale z udziałem w użytkowaniu wieczystym, nabywca lokalu będzie zobowiązany do płatności za przekształcenie, skoro pozostali mieszkańcy budynku, którzy kupili lokale przed 1 stycznia 2019 r. są zobligowani do płatności opłat rocznych przekształceniowych? Czy w księdze lokalu będzie też wykazywane roszczenie o opłaty za przekształcenie? Z przepisu art. 11 ust. 3 wydaje się wynikać, że trzeba będzie płacić opłaty.**

Wyodrębnienie przez gminę lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. nie będzie wpływało na treść praw do nieruchomości przysługujących gminie oraz jej następcom prawnym. W dniu 1 stycznia 2019 r. gmina była właścicielem gruntu, a nie jej użytkownikiem wieczystym. Zatem norma zawarta w art. 11 ust. 3 ustawy o przekształceniu nie dotyczy lokali lub części budynku, które na dzień uwłaszczenia stanowiły przedmiot własności gminy, będącej jednocześnie właścicielem gruntu. Prawem związanym z własnością takich lokali lub części budynku była bowiem własność nieruchomości gruntowej. Z tych względów, na nabywcy lokalu od jednostki samorządu terytorialnego, będącej dotychczas właścicielem gruntu, nie będzie spoczywał obowiązek wnoszenia opłaty za przekształcenie.

**Czy opłata roczna przekształceniowa uwzględni bonifikaty obligatoryjne, które przysługiwały od opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (np. bonifikatę przyznaną w 2018 r. osobom o niskich dochodach, albo bonifikatę od opłat za nieruchomości zabytkowe)?**

Opłata za przekształcenie stanowi równowartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia (art. 7 ust. 2 ustawy o przekształceniu). Podstawę wymiaru opłaty za przekształcenie należy zatem utożsamiać z wysokością opłaty należnej właścicielowi nieruchomości (Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego) ustalonej zgodnie z art. 72 ust. 1 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Konstrukcja normatywna oraz celowość regulacji zawartej w art. 7 ust. 2 ustawy o przekształceniu przemawia za odniesieniem wymiaru opłaty za przekształcenie do wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a nie do wysokości kwoty uzyskanej poprzez obniżenie opłaty rocznej w wyniku uwzględnienia bonifikaty przysługującej na podstawie przepisów (np. art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Warto równocześnie zwrócić uwagę, że ustawa o przekształceniu zawiera przepisy stanowiące samoistną podstawę udzielania bonifikat od opłat przekształceniowych. MliR zachęca samorządy do podejmowania inicjatyw w tej sprawie, w tym w szczególności wobec osób o niższych dochodach.

**Czy przekształceniu podlegają odrębne nieruchomości niezabudowane budynkami mieszkalnymi występujące np. wewnątrz lub na obrzeżach osiedli mieszkaniowych? Nieruchomości te posiadają infrastrukturę techniczną służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dla nieruchomości sąsiednich zabudowanych budynkami wielorodzinnymi. W skład infrastruktury towarzyszącej wchodzi m.in. drogi, parkingi, garaże, place zabaw, tereny zielone oraz inne drobne formy architektoniczne.**

Celem ustawy przekształceniowej jest zniesienie prawa użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe. Gramatyczna wykładnia przepisów nie pozostawia wątpliwości, że zakresem regulacji objęte są wyłącznie nieruchomości, na których znajdują się budynki o funkcji mieszkalnej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą umożliwiającą prawidłowe korzystanie z budynków mieszkalnych.

Z tych względów, uwłaszczeniem nie zostaną objęte nieruchomości całkowicie wolne od zabudowy lub zabudowane innymi, niż określone w ustawie obiektami. Warto jednak przypomnieć, że obowiązujące regulacje stanowią pierwszy etap systemowej konwersji użytkowania wieczystego we własność i nie zamykają drogi do uwłaszczenia także w odniesieniu do pozostałych gruntów w ramach przyszłych rozwiązań legislacyjnych.

Aktualnie resort na bieżąco monitoruje otrzymywane sygnały oraz bada sytuacje, w których uzasadnione byłoby objęcie przekształceniem również odrębnych nieruchomości położonych w otoczeniu gruntów objętych uwłaszczeniem ex lege.

**Czy w przypadku budynków wielorodzinnych zaświadczenia powinny być wydawane zbiorczo co do konkretnej nieruchomości, czy też osobno dla każdego ze współużytkowników – właścicieli lokali?**

Z konstrukcji przepisu art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o przekształceniu wynika, że zaświadczenia w przypadku budynków wielorodzinnych powinny zostać wydane każdemu współużytkownikowi wieczystemu, który jest właścicielem wyodrębnionego lokalu. W myśl art. 5 ust. 2 ustawy w przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisów dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.

**Czy w przypadku, gdy użytkownik wieczysty zmarł i nie przeprowadzono postępowania spadkowego należy potwierdzić przekształcenie na rzecz zmarłego?**

Zaświadczenie nie tworzy, ani też nie kształtuje żadnej nowej sytuacji prawnej, ani też stosunku prawnego. Stanowi jedynie potwierdzenie istnienia (w określonym czasie) określonych faktów lub stanu prawnego. Jest więc ono pochodną istniejących faktów lub stanu prawnego. Niewątpliwie zatem zaświadczenie potwierdzające przekształcenie ma charakter rzeczowy, gdyż potwierdza fakt przekształcenia prawa do gruntu, które nastąpiło z mocy prawa. W myśl art. 4 ust. 1 ustawy o przekształceniu zaświadczenie stanowi podstawę ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej prowadzonej dla przekształconej nieruchomości, nie zaś podstawę do zmian wpisów dotyczących osoby lub osób, którym przysługują prawa do nieruchomości. Dlatego też zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy o przekształceniu ustawodawca nie wymaga umieszczenia w zaświadczeniu informacji o osobie, na rzecz której nastąpiło przekształcenie. Dane adresata (dotychczasowego użytkownika wieczystego) są niezbędne jedynie celem wykonania dyspozycji art. 4 ust. 6 ustawy o przekształceniu, to jest dokonania doręczenia dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu. Dane te organ przyjmuje zgodnie z posiadaną dotychczas wiedzą o osobie, która uiszczała opłaty za użytkowanie wieczyste lub przyjmuje dane z ewidencji gruntów i budynków i na ten adres wysyła zaświadczenie.

**Czy przed wydaniem zaświadczenia o przekształceniu prawa do gruntu mogą wnieść jednorazową opłatę przekształceniową?**

Zaświadczenie jest dokumentem potwierdzającym przekształcenie prawa do gruntu, więc dopiero wydanie takiego zaświadczenia przez organ pozwala jednoznacznie stwierdzić, że dana nieruchomość podlega przekształceniu. Bez tego zaświadczenia nie mamy pewności co do obowiązku zapłaty za przekształcenie, ponieważ ustawa określa konkretne warunki, które muszą spełniać grunty, w stosunku do których prawa uległy przekształceniu we własność. Jeżeli zatem organ wyda zaświadczenie, a tym samym potwierdzi, że grunt uległ przekształceniu wówczas osoba, która była dotychczasowym użytkownikiem zobowiązana jest do wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych. Zaświadczenie oprócz potwierdzenia przekształcenia będzie zawierać informacje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty. W treści zaświadczenia znajdziemy także informację o tym, że możemy na piśmie zgłosić zamiar wniesienia opłaty jednorazowej. Po otrzymaniu zgłoszenia organ ma 14 dni na poinformowanie nas, na jakie konto mamy wnieść opłatę, ile wynosi opłata jednorazowa i udzieli nam bonifikaty od tej opłaty, jeżeli obowiązuje uchwała w tym zakresie. Bonifikata od opłaty jest udzielana przez właściwy organ (wójta, burmistrza, prezydenta miasta), co oznacza, że nie można jej udzielić sobie samodzielnie.

Z przyjętej w ustawie chronologii wynika, że opłata przekształceniowa jednorazowa może zostać uiszczona dopiero po otrzymaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie i po zgłoszeniu na piśmie zamiaru jej wniesienia. Dopiero bowiem po wydaniu zaświadczenia mamy pewność, że opłata jest należna, jaka jest jej wysokość oraz w jakim terminie i na jakie konto mamy wnieść tę opłatę, a także umożliwimy organowi udzielenie nam bonifikaty.

Wniesienie opłaty przed wydaniem zaświadczenia nie jest jednak wykluczone, ale w takim przypadku nie mamy pewności, czy grunt się przekształcił, jaką kwotę wnieść i na jakie konto. Najlepiej zatem w takich przypadkach wcześniej skonsultować decyzję o wniesieniu opłaty jednorazowej przed wydaniem zaświadczenia z urzędem gminy właściwym ze względu na położenie nieruchomości. Jeżeli organ dopuści taką praktykę, możemy też zapytać, czy w przypadku wcześniejszego wniesienia opłaty jednorazowej złożymy oświadczenie o odstąpieniu od dokonywania przez sąd wpisu roszczenia o opłatę w księdze wieczystej.

## **Kiedy i jak wpłaca się opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności?**

Przekształcenie dotyczy gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne. Jeżeli zatem grunt spełnia przesłanki ustawy i zostanie objęty przekształceniem (co powinno zostać potwierdzone w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie) to nowy właściciel gruntu jest zobowiązany do wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych. Ustawa stanowi, że opłaty te wnosi się w terminie do 31 marca danego roku. Termin ten jednak nie odnosi się do opłaty przekształceniowej należnej za rok 2019. Z uwagi na przewidziany 12 miesięczny okres wydawania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie, który upłynie z dniem 2 stycznia 2020 r. wprowadzono przepis przejściowy (art. 20 ust. 1), zgodnie z którym opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do 29 lutego 2020 r.

Ustawa o przekształceniu przewiduje również możliwość wniesienia opłaty jednorazowej. Nowy właściciel gruntu zgłasza właściwemu organowi zamiar jednorazowego wniesienia opłat przekształceniowych na piśmie. Właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia zamiaru.

Natomiast zaświadczenie oprócz potwierdzenia przekształcenia powinno zawierać informacje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, wysokości i okresie jej wnoszenia. W zaświadczeniu właściwy organ informuje także o możliwości wniesienia opłaty jednorazowej oraz o zasadach jej wnoszenia. Opłata przekształceniowa powinna zostać uiszczona dopiero po otrzymaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie.

Kwestie dotyczące uzyskania bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa w wysokości 60% zostały uregulowane w przepisie przejściowym (art. 20 ust. 2). Zgodnie z tym przepisem, jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zostało doręczone po dniu 31 grudnia 2019 r., osoby fizyczne objęte przekształceniem zamiar wniesienia opłaty jednorazowej w 2020 r. mogą zgłosić właściwemu organowi do dnia 1 lutego 2020 r. W przypadku wniesienia przez te osoby opłaty jednorazowej za przekształcenie w terminie do dnia 29 lutego 2020 r. przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości 60%. Natomiast w odniesieniu do gruntów gminnych wysokość bonifikaty i szczegółowe warunki jej udzielenia określane są w uchwale rady gminy. W tej sprawie warto skontaktować się z samorządem właściwym ze względu na położenie nieruchomości.

### **Opłata przekształceniowa**

Termin wpłaty pierwszej opłaty przekształceniowej będzie zależeć od terminu wydania zaświadczenia. Przepis art. 20 ust. 1 wyraźnie stwierdza, że opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do 29 lutego 2020 r., co oznacza, że za 2019 r. wnosi się opłatę przekształceniową, z tym że ustalony jest inny wyjątkowy termin do jej wniesienia. Opłata za 2019 r. może być wniesiona w 2019 r., jeżeli zaświadczenie zostanie wydane w 2019 roku. Za rok 2020 również obowiązuje wniesienie opłaty, z tym że już w terminie do 31 marca 2020. Zatem jeżeli właściciel będzie zwlekał z wniesieniem opłaty za 2019 r. może się zdarzyć, że w krótkim okresie będzie musiał wnieść dwie opłaty – za 2019 r. i 2020 r. Ustawa przewiduje możliwość ustalenia innego terminu na wniesienie opłaty przekształceniowej niż do 31 marca danego roku. Z tej możliwości będą mogły skorzystać osoby, które dostaną zaświadczenie w grudniu 2019 r., aby uniknąć płacenia dwóch opłat w krótkim okresie.

### **Jakie formalności dotyczą przekształcenia?**

Otrzymaś zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. Wyśle je do Ciebie wójt / burmistrz / prezydent miasta, albo starosta, albo dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa albo dyrektor oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego. Urząd ma na to do 12 miesięcy od przekształcenia.

Na Twój wniosek zaświadczenie otrzymaś w ciągu 4 miesięcy albo w ciągu 30 dni (jeśli wniosek uzasadniony np. sprzedażą mieszkania albo potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu).

Takie samo zaświadczenie otrzyma z urzędu sąd rejonowy (wydział Ksiąg Wieczystych) i dokona odpowiedniego wpisu. Wpis dotyczący własności do księgi wieczystej jest wolny od opłat.

### **Ile zapłacę za przekształcenie?**

Nie będzie już dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Przekształcenie jest odpłatne. Za przekształcenie zapłacisz 20 rocznych opłat przekształceniowych. Opłaty te odpowiadają wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jaka obowiązywałaby w 2019 r. Termin na zapłatę pozostanie bez zmian – do 31 marca każdego roku.

Całą opłatę możesz też wpłacić jednorazowo – płatność "z góry".

Sprawdź czy możesz za to otrzymać bonifikatę kontaktując się z urzędem, od którego otrzymasz korespondencję w sprawie użytkowania wieczystego.

### **Czy wysokość opłaty może być zmieniana?**

Opłata nie będzie aktualizowana jednostkowymi wycenami gruntów, co eliminuje nagłe i wysokie podwyżki oraz żmudne i wieloetapowe postępowania aktualizacyjne. Opłata może zostać zwaloryzowana wskaźnikami publikowanymi przez GUS – wskaźnikiem inflacyjnym do czasu opracowania wskaźnika zmian cen nieruchomości.

### **A co z bonifikatami?**

- Przewidziano obowiązkową bonifikatę w wysokości 60 proc. dla użytkowników gruntów Skarbu Państwa – w przypadku płatności z góry dokonanej w 2019 r., w kolejnych latach bonifikata maleje o 10 pproc. rocznie.
- Bonifikata na gruntach samorządowych jest fakultatywna i zależy od decyzji lokalnych władz. Nic nie stoi na przeszkodzie, by udzielane przez władze samorządowe bonifikaty były wyższe niż te przewidziane dla gruntów Skarbu Państwa.

#### **Korzyści**

- nie będziesz płacić za użytkowanie wieczyste - będziesz właścicielem a nie użytkownikiem wieczystym,
- nie będzie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
- otrzymasz atrakcyjne warunki przekształcenia - 20 rocznych opłat przekształceniowych zamiast płatnych przez 99 lat opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- ustawowe bonifikaty na gruntach Skarbu Państwa - wymierna pomoc w jednorazowej spłacie opłaty przekształceniowej
- swoboda w ustaleniu wysokości bonifikat dla gruntów samorządowych – możliwość ustanowienia korzystniejszych ulg niż ustawowe 60 proc. dla gruntów Skarbu Państwa.

#### **Jak członkowie spółdzielni mieszkaniowych mogą skorzystać z bonifikat przyznawanych spółdzielniom mieszkaniowym?**

Przepis art. 9 ustawy przekształceniowej reguluje zasady udzielania bonifikaty od rocznej opłaty przekształceniowej lub od opłaty jednorazowej. Podmiotami uprawnionymi do skorzystania z ulgi są m.in. spółdzielnie mieszkaniowe, co umożliwi udzielenie wsparcia w formie bonifikaty osobom, które zamieszkują w lokalach będących własnością spółdzielni. Zapewni to przepis art. 9 ust. 6, który określa zasadę rozliczenia przyznanej bonifikaty pomiędzy spółdzielnią, a jej członkami. To bowiem spółdzielcy (osoby fizyczne) a nie spółdzielnia mieszkaniowa (jako osoba prawna) powinni być beneficjentami przyznanej ulgi. Przepis ust. 6 jest jednostką redakcyjną art. 9, zatem stanowi uszczegółowienie normy zawartej w ust. 1 tego przepisu i określa sposób "przenoszenia" korzyści z bonifikaty udzielonej spółdzielni mieszkaniowej na osoby fizyczne zamieszkujące w zasobach spółdzielni. Ustawodawca racjonalnie zatem przyjął, że osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, korzysta z bonifikaty w formie ulgi w opłatach, które ponosi na rzecz spółdzielni z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Rozwiązanie to zostało oparte na funkcjonującym już od dłuższego czasu w systemie prawnym przepisie art. 74 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Co ze starymi przekształceniami? Sprawami, które są w toku – w ustawie jest mowa o terminie do końca marca, gdy można poinformować o tym, że chce się dalej kontynuować przekształcenie. Ale ustawa przekształceniowa wchodzi w życie od stycznia. Co w sytuacji, gdy gmina od stycznia umorzy te postępowania na starych zasadach nie czekając do marca?**

Kwestie dotyczące postępowań przekształceniowych toczących się na podstawie dotychczasowych przepisów zostały uregulowane w art. 26 ustawy. Przewidziano, że postępowania te umarza się, jeżeli użytkownik wieczysty lub współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, nie złożą do 31 marca 2019 r. właściwemu organowi oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie dotychczasowych przepisów. Jeżeli zatem gmina umorzy trwające postępowania nie czekając do marca, działanie takie będzie bezprawne.

**Kiedy zakończą się postępowania o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność na zasadach obowiązujących przed 1 stycznia 2019 r.?**

Użytkownicy wieczystości nieruchomości, w odniesieniu do których przed dniem 1 stycznia 2019 r. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mają prawo wyboru trybu uwłaszczenia, składając do końca marca br. oświadczenie, o zamiarze kontynuacji tego postępowania na dotychczasowych zasadach.

Oświadczenie to powinni złożyć użytkownicy wieczystości, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosi co najmniej połowę. W takim przypadku oświadczenie wiąże wszystkich mieszkańców budynku. Zamiar taki może być zgłaszany przez współużytkowników wieczystych zarówno w formie indywidualnych oświadczeń, jak i zbiorowego oświadczenia.

W przypadku nieruchomości, na których wyodrębnione zostały lokale wyłączną legitymację do złożenia tego oświadczenia posiadają współużytkownicy wieczystości, w tym również spółdzielnie mieszkaniowe w zakresie przysługującego spółdzielni udziału w prawach do gruntu związanego z własnością lokali i części budynku pozostających w jej zasobach. Oświadczenie takie nie może zostać natomiast skutecznie złożone przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, który nie posiada uprawnień do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zaś złożenie oświadczenia jest czynnością przekraczającą zarząd zwykły, więc zostało zastrzeżone wyłącznie dla użytkowników wieczystych.

W przypadku kontynuacji postępowania na zasadach ustawy z 2005 r. przekształcenie nastąpi z chwilą uzyskania przez decyzję w tej sprawie przymiotu ostateczności lub – w przypadku gdy nie zakończy się ono do 31 grudnia 2021 r. - nieruchomość ulegnie uwłaszczeniu z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2022 r.

W przypadku niezłożenia w określonym terminie oświadczenia, przekształcenie następuje ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r., zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 2018 r. Wtedy dotychczasowe postępowanie umarza się.

W sprawie obrotu wtórnego nieruchomościami w procesie przekształcenia użytkowania wieczystego we własność mają zastosowanie opinie KRN i MS. Ze względu na to, że prawo użytkowania ułamkowych części użytkowania i własności gruntu jest prawem akcesoryjnym, to nie ma przeszkód prawnych do wtórnego obrotu nieruchomościami zabudowanymi mieszkaniowo, które przekształcają się z użytkowania wieczystego we własność.

**Czy ustawowe przekształcenie użytkowania wieczystego, które nastąpiło 1 stycznia 2019 r. ma wpływ na sytuację byłych właścicieli gruntów warszawskich?**

Ustawa z 20 lipca 2018 r. dotyczy wyłącznie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Przepisy te pozostają neutralne wobec roszczeń byłych właścicieli gruntów warszawskich, przejętych na mocy tzw. dekretu Bieruta. Już obecnie bowiem nie są zwracane "w naturze" grunty zabudowane budynkami, w których gmina sprzedała wszystkie lokale na własność. W tych przypadkach były właściciel może uzyskać jedynie odszkodowanie pieniężne. Zwrot w naturze jest możliwy jedynie w odniesieniu do udziału w gruncie, który nie został dotąd przez gminę sprzedany razem z lokalami. W tych przypadkach zwrot w naturze polega obecnie na oddaniu osobie, która zgłosiła roszczenia, części gruntu (udziału w użytkowaniu wieczystym). Zatem po 1 stycznia 2019 r. sytuacja prawna byłych

właścicieli warszawskich nie ulegnie zmianie, nadal będą prowadzone postępowania dekretowe. Przepisy tej ustawy stwarzają nawet korzystniejszą sytuację osobom, które zgłosiły wnioski dekretowe i postępowania te zakończą się pozytywnie po 1 stycznia 2019 r. Na podstawie art. 23 ustawy osoby te otrzymają własność gruntu zamiast użytkowania wieczystego gruntu. Art. 8 gwarantuje nieodpłatne przekształcenie prawa użytkowania wieczystego osobom, które przed 1 stycznia 2019 r. zakończyły pozytywnie postępowania dekretowe. Osoby te otrzymały użytkowanie wieczyste, a 1 stycznia 2019 r. prawo to ulegnie przekształceniu z mocy prawa we własność gruntu.

### **Co z budynkami, liniami przesyłowymi, kotłowniami, garażami itp., które są wspólną częścią budynku a mogą nie służyć do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków mieszkalnych? Czy mogą utrudnić przekształcenie na nowych zasadach?**

Przekształcenie obejmie grunty zabudowane na cele mieszkaniowe, przez które należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych (art. 1 ust. 2 ustawy z 20 lipca 2018 r.). Wymienione w pytaniu urządzenia i obiekty budowlane, jak kotłownie, czy linie przesyłowe, które są częścią budynku mieszkalnego należałoby uznać za niezbędne do prawidłowego i racjonalnego korzystania z tego budynku. Jednak oceny będzie dokonywał organ właściwy do wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa. Natomiast garaże, które położone są na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na cel mieszkaniowy i służą mieszkańcom budynku również co do zasady będą niezbędne do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków mieszkalnych.

Natomiast w przypadku, gdy na gruncie są położone także obiekty budowlane inne niż określone w art. 1 ust. 2, w myśl art. 2 ustawy można dokonać podziału takiego gruntu i wydzielić nieruchomość zabudowaną takim obiektem, która nie spełniając przesłanki zabudowy na cele mieszkaniowe nie będzie podlegała przekształceniu.

### **Kto będzie mógł skorzystać z przekształcenia?**

Ustawa obejmuje:

- właścicieli domów jednorodzinnych, położonych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste;
- właścicieli domów wielorodzinnych, położonych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne (zarówno osoby fizyczne jak i prawne, w tym spółdzielnie mieszkaniowe i deweloperów);
- właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, którym przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, (zarówno osoby fizyczne, jak i prawne),
- właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, którym przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym gruntu (zarówno osoby fizyczne, jak i prawne).

**Czy w ustawie zostało przewidziane rozwiązanie dla osób, które miały wniesioną opłatę roczną za cały okres z góry? Prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione do 2072 roku a opłata w całości wniesiona?**

Ustawa w art. 8 przewiduje nieodpłatne przekształcenie prawa wobec osób, które wniosły jednorazowo opłaty roczne za użytkowanie wieczyste.

### **Czy istnieje możliwość wniesienia opłaty przekształceniowej jednorazowo "z góry"?**

Ustawa umożliwia wniesienie wszystkich 20 opłat przekształceniowych jednorazowo "z góry". W odniesieniu do gruntów państwowych przewidziano bonifikatę w wysokości 60 proc., w przypadku gdy płatność jednorazowa zostanie wniesiona w pierwszym roku od przekształcenia. W kolejnych 5 latach wysokość bonifikaty będzie malała o 10 punktów procentowych z każdym rokiem. Bonifikaty w odniesieniu do gruntów samorządowych określą rady i sejmiki.

**Czy nie jest problematyczne to, że np. mieszkaniec Gdańska będzie mógł liczyć na bonifikatę rzędu 50 proc., a Warszawy - 98 proc. (hipotetycznie)? Poziom zniżek zależeć będzie od decyzji**

**radnych. Czy takie rozwiązanie nie jest nierównym traktowaniem obywateli, w zależności od tego, kto gdzie mieszka?**

Ta sama zasada fakultatywności udzielania bonifikat obowiązywała w "starej" ustawie o przekształceniu w odniesieniu do gruntów samorządowych. Zatem aktualnie mieszkańcy różnych miast mają zróżnicowane bonifikaty i nie powoduje to zarzutów nierównego traktowania obywateli.

**Czy jeśli dany samorząd nie przygotuje systemu bonifikat, to rząd lub ministerstwo mają jakieś możliwości nacisku, czy jest to wyłączna kompetencja (i odpowiedzialność) władz lokalnych?**

Możliwość ingerencji w sposób gospodarowania mieniem przez gminy jest ograniczona z uwagi na obowiązek respektowania zasady samodzielności samorządów, zagwarantowanej w art. 16 ust. 2 Konstytucji RP. Zadania publiczne samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.

Minister Inwestycji i Rozwoju wielokrotnie zachęcał samorządy do podejmowania działań w tej sprawie w ramach wspierania potrzeb mieszkaniowych obywateli i w trosce o sprawne uregulowanie spraw przekształceń własnościowych w toku.

**Kto zostanie obciążony opłatą za przekształcenie w przypadku zbycia nieruchomości przed terminem wymagalności wpłaty z tytułu przekształcenia, jeśli zbywca nie dokona wpłaty?**

Roszczenie o roczne opłaty przekształceniowe będzie wpisane w dziale III Księgi wieczystej, co oznacza że każdy nowy właściciel nieruchomości podlegającej przekształceniu zostanie obciążony opłatą. Tego rodzaju zagadnienia mogą być również przedmiotem ustaleń między stronami umowy zbycia nieruchomości.

**Co należy rozumieć pod pojęciem "co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne" (art. 2 ustawy)?**

Ustawodawca celowo nie odniósł się do proporcji powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, ale do przewagi liczby pomieszczeń mieszkalnych, które mogą być dowolnie wyodrębniane i dzielone. Mogą być to np. 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 80 metrów i 2 lokale niemieszkalne o powierzchni np. 300 m.

**Czy opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność może podlegać podwyżkom?**

Ustawa nie wprowadza mechanizmu, który by pozwalał na aktualizację opłaty w uzależnieniu od zmian wartości nieruchomości (mechanizm taki funkcjonuje na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zmiany w wysokości opłaty z tytułu przekształcenia podlegać będą jedynie waloryzacji, nie częściej niż raz na 3 lata, przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości.

**Co w przypadku, gdy właściciel nieruchomości nie zgadza się z informacją o wysokości opłaty w tytułu przekształcenia, zawartą w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości?**

W takim wypadku właściciel nieruchomości może złożyć do właściwego organu wnioski o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty. Wniosek taki należy złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania zaświadczenia. Ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia nastąpi w drodze decyzji administracyjnej.

**Czy będzie możliwe przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w przypadku inwestycji mieszkaniowych aktualnie będących w budowie?**

Tak. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nastąpi z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Możliwość ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych, wybudowanych na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **Czy osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powinna wyodrębnić ten lokal przed 1 stycznia 2019 r.?**

Z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek, niezależnie od tego komu przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego (właścicielowi wyodrębnionego lokalu, czy spółdzielni mieszkaniowej). Jeżeli zostanie wyodrębniony lokal mieszkalny przed końcem 2018 roku, to właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego, który 1 stycznia 2019 przekształcił się w udział w prawie własności. Zatem właściciel wyodrębnionego lokalu stał się beneficjentem przekształcenia, a tym samym zobowiązanie do ponoszenia opłaty przekształceniowej będzie ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej. Natomiast jeżeli wyodrębnienie lokalu nie nastąpiło przed 1 stycznia 2019 roku wówczas przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. W przypadku gdy spółdzielnia zostanie przyznana bonifikata od opłaty przekształceniowej, członkowie spółdzielni będą mogli z niej skorzystać w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków.

## **Jakie grunty zostały wyłączone z zakresu działania ustawy przekształceniowej?**

Z przekształcenia zostały wyłączone grunty:

- zabudowane na cele mieszkaniowe, położone na terenie portów i przystani morskich,
- oddane w użytkowanie wieczyste na podstawie ustawy z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

### **Co w sytuacji gdy na jednej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste znajduje się budynek mieszkalny, a także inne obiekty budowlane o odmiennej funkcji?**

W sytuacji, gdy na jednej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste znajduje się budynek mieszkalny, a także inne obiekty budowlane o odmiennej funkcji, np. zakład przemysłowy, wówczas z całej nieruchomości można wydzielić nieruchomość zabudowaną wyłącznie budynkiem lub budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą im towarzyszącą. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wydzielonej nie nastąpi zatem 1 stycznia 2019 r., ale w terminie późniejszym z dniem założenia księgi wieczystej dla wydzielonej nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe, albo wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu zabudowanego na inne cele niż mieszkaniowe.

## **W jaki sposób zostanie udokumentowane wydanie zaświadczenia?**

Przekształcenie zostanie udokumentowane wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie przez właściwy organ, przez który należy rozumieć:

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

### **Jak będzie obliczana dopłata do wartości rynkowej nieruchomości, o której mowa w art.14 ust. 2 ww. ustawy? Czy organy będą przyjmować założenia analogiczne do postanowień art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który mówi, że 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?**

Szczegółowe wyjaśnienia odnośnie sposobu obliczania dopłaty i zasad udzielania pomocy de minimis udziela Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jako organ właściwy w sprawach udzielania pomocy publicznej. Z dotychczasowych uzgodnień z przedstawicielami Komisji Europejskiej wynika brak możliwości zaliczania wartości prawa użytkowania wieczystego na poczet opłat za nabycie własności gruntu przez przedsiębiorcę.



Uwzględniając obawy przedsiębiorców dotyczące obciążeń finansowych z tytułu udzielonej pomocy publicznej, rząd przygotował nowelizację ustawy przekształceniowej, która została przyjęta przez parlament 6 grudnia 2018 r. i przewiduje wprowadzenie dla przedsiębiorców dodatkowego uprawnienia w postaci wyboru okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej. Ponadto przedsiębiorca będzie mógł dokonać zmiany wybranego już okresu płatności w każdym czasie w trakcie spłaty. Rozwiązanie to umożliwi dostosowanie systemu płatności do aktualnej kondycji finansowej przedsiębiorcy oraz planów inwestycyjnych wobec nieruchomości, co tym samym złagodzi wpływ przekształcenia na przedsiębiorców, którzy wykorzystali limit pomocy de minimis.

**Przepis art. 13 ust. 3, wskazuje, że 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. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się we własność z dniem oddania do użytkowania budynku. W tymże roku zatem obowiązuje dla dewelopera stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 3%. Deweloper po oddaniu budynku do użytkowania niezwłocznie złoży wniosek o zmianę opłaty z 3% na 1%. Czy zatem suma rocznych opłat za wskazane 20 lat będzie obliczona przy zastosowaniu stawki 3% czy 1%?**

W przypadkach tzw. opóźnionego przekształcenia prawa z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania, właściwy organ wydaje zaświadczenie (a tym samym określa opłatę) na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Wniosek o wydanie zaświadczenia może zatem zostać złożony już po zmianie stawki procentowej stosowanej do aktualnego sposobu użytkowania lub co najmniej po wszczęciu postępowania o zmianę stawki w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości. Ustawodawca przewidział bowiem w art. 21 ust. 3 ustawy przekształceniowej, że 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. Ponadto przepisy art. 21 ust. 5 i 8 ustawy przekształceniowej szczegółowo określają sposób wnoszenia w takich przypadkach opłaty przekształceniowej oraz zasady późniejszych rozliczeń związanych ze zmianą wysokości opłaty spowodowaną np. zmianą wysokości stawki procentowej.

**Czy bonifikata od opłat przekształceniowych (rocznej lub jednorazowej) przysługuje właścicielowi lokalu mieszkalnego, który jest równocześnie użytkownikiem garażu?**

Co do zasady ustawodawca umożliwił udzielanie bonifikat od opłat przekształceniowych osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych albo spółdzielniom mieszkaniowym. Zatem bonifikaty zostały określone podmiotowo, a nie przedmiotowo. Oznacza to, że jedynym warunkiem nałożonym przez ustawodawcę jest posiadanie przez beneficjenta bonifikaty będącego osobą fizyczną lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Ustawodawca nie wyklucza zatem sytuacji, w której właściwy organ udzieli bonifikaty osobie fizycznej, która jest właścicielem lokalu mieszkalnego, a równocześnie użytkuje związany z lokalem garaż lub miejsce postojowe na własne cele parkowania pojazdu. Dlatego też ustawodawca umożliwił właściwym organom w art. 9 ust. 5 ustawy określanie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych w zarządzeniach (województw) lub uchwałach organów stanowiących samorządów (rad gmin).

Obowiązek urządzania miejsc postojowych dla samochodów użytkowników budynków mieszkalnych wynika z obowiązujących przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Posiadanie miejsca do parkowania samochodu jest zatem integralnie związane z mieszkaniem, podobnie jak posiadanie piwnicy lub dostępu do suszarni i innych części wspólnych budynku. W ustawie o własności lokali ustawodawca przesądził, że do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, czyli tzw. pomieszczenia przynależne. Takie rozumienie przynależności do lokali i domów mieszkalnych wpłynęło na zakres przedmiotowy ustawowego przekształcenia określony w art. 1 ust. 2. Przepis wyraźnie stanowi, że przekształcenie obejmuje nie tylko grunt pod budynkiem, ale również grunty pod budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami i urządzeniami umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Mając na względzie obowiązujące przepisy, jak również słuszny interes obywateli i cel ustawowej likwidacji użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe nic nie stoi na przeszkodzie, aby samorządy i organy reprezentujące Skarb Państwa przyznając bonifikaty osobom fizycznym właścicielom lokali mieszkalnych, obejmowały bonifikatą również opłaty wnoszone przez te osoby od miejsc w garażach wielostanowiskowych wyodrębnionych jako lokale niemieszkalne, od których pobierana jest odrębna opłata oparta często na wyższej stawce procentowej.

Podstawą udzielenia bonifikaty od opłaty jednorazowej w przypadku gruntów Skarbu Państwa jest przepis art. 9 ust. 3 ustawy o przekształceniu z 20 lipca 2018 r. Natomiast w odniesieniu do gruntów samorządów przepis art. 9 ust. 4 i 5. Samorządy mają zatem możliwość przesądzić w uchwałach ustalających szczegółowe warunki przyzywania bonifikat, że bonifikaty udzielane osobom fizycznym będącym właścicielami lokali mieszkalnych dotyczą również opłaty przekształceniowej, która dotyczy udziału w wielostanowiskowym garażu usytuowanym w budynku mieszkalnym lub garażu wolnostojącym położonym na nieruchomości podlegającej przekształceniu albo miejsca postojowego przy budynku mieszkalnym, które są wykorzystywane przez mieszkańców budynków w celach związanych z celami mieszkaniowymi (parkowanie pojazdów).

**Czy cudzoziemiec będący właścicielem lokalu mieszkalnego lub użytkowego w budynku mieszkalnym wielolokalowym, w którym wyodrębniono własność lokali "zablokuje" przekształcenie prawa pozostałym mieszkańcom budynku, do czasu uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia na przekształcenie od Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji?**

Nie. Zgodnie z uzgodnionym z MSWiA stanowiskiem przekształcenie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu związanego z własnością wyodrębnionego lokalu (niezależnie od jego przeznaczenia), nie będzie wymagało uzyskania zezwolenia. Dotyczy to również lokali położonych w tzw. strefie nadgranicznej. Przekształcany udział jest prawem niesamoistnym, uzależnionym od głównego prawa własności lokalu, nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu. Udział jest związany z własnością lokalu, a na nabycie tej własności cudzoziemiec już uzyskał zgodę (bądź był ustawowo zwolniony z obowiązku uzyskania zgody).

Zatem przekształcenie udziałów u użytkowaniu wieczystym na rzecz wszystkich właścicieli lokali w budynkach wielorodzinnych nastąpiło bezwarunkowo z dniem 1 stycznia 2019 r., nawet gdy współużytkownikiem wieczystym gruntu a zarazem właścicielem lokalu jest cudzoziemiec.

**W jakich przypadkach będzie wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemca na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego?**

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie wymagało uprzedniego uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi i wielorodzinnymi, w których nie wyodrębniono własności lokali.

Jednak zgodnie z orzecznictwem nawet, gdy nieruchomość zabudowana infrastrukturą towarzyszącą jest funkcjonalnie powiązana z nabytym lokalem mieszkalnym, ale stanowi odrębną nieruchomość od tej, na której usytuowany jest budynek, wówczas wymagane jest zezwolenie na przekształcenie tej nieruchomości, chyba że zastosowanie znajdą zwolnienia, o których mowa w art. 8 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.