NEWSLETTER SPECJALNY W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

dla nieruchomości zarządzanych przez ADMUS Sp. z o.o.

Szanowni Państwo,

po niezbyt udanych próbach zezwolenia na przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności zapoczątkowanych w przepisach ustawy z 2005 roku, Sejm ponownie rozpoczął prace nad utworzeniem regulacji prawnych, które pozwolą na przekształcenia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w prawo własności. Wynikiem prac Sejmowej komisji jest ustawa, która weszła w życie dnia 05.10.2018r. Niniejszy Newsletter poświęcamy tej sprawie aby przybliżyć Państwu procedurę przekształcenia wedle nowych przepisów. Zapraszamy do lektury.

USTAWA Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI

Podstawowym celem nowej ustawy „przekształceniowej" było umożliwienie swobodnego dokonania zmiany użytkowania wieczystego w prawo własności bez konieczności osiągania porozumień i składania stosownych wniosków. Nowe regulacje mają znacząco ułatwić procedurę przekształcenia zwłaszcza we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz Spółdzielniach. Jak zatem, wedle nowych regulacji, ma dojść do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności?

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

Należy przez to rozumieć, że przekształcenie gruntów będzie odbywało się z mocy samej ustawy. Jak udało się ustalić Administracji ADMUS w rozmowie z przedstawicielami Zarządu Mienia Skarbu Państwa, wkrótce na stronie internetowej Zarządu zostanie opublikowana lista nieruchomości, które spełniają wszystkie wymogi formalne i zostały zakwalifikowane do przekształcenia w pierwszej kolejności. (Uwaga! Dotyczy tylko nieruchomości Mienia Skarbu Państwa) Właściciele lub Współwłaściciele powyższych nieruchomości nie wnoszą już opłaty za użytkowanie wieczyste do dnia 31.03.2019 r., a czekają na informację dotyczącą ratalnej spłaty opłaty za przekształcenie. Oczywiście należy pamiętać, że powyższe dotyczy gruntów zabudowanych, w przeważającej części, na cele mieszkaniowe, a same regulacje zawarte w ustawie odnoszą się do osób fizycznych – art. 1 pkt. 2 Ustawy.

O przekształceniach dotyczących gruntów, które są własnością samorządów terytorialnych będą informowały odpowiednie organy wskazane bezpośrednio w art. 4 pkt. 1 przywołanej ustawy.

Co w przypadku gdy mojej nieruchomości nie ma na liście?

W przypadkach szczególnych właściwy organ będzie zmuszony do indywidualnego rozpoznania sprawy. Decyzja o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności może zapaść z opóźnieniem koniecznym dla prawidłowego rozpatrzenia sprawy, jednak nie później niż do grudnia 2019 r. – tak zakłada projekt nowelizacji ustawy, który jest rozpatrywany przez Sejm. (Uwaga! Możliwe zmiany zapisów) Opóźnienie czasowe przysłania decyzji o przekształceniu wpływa bezpośrednio na terminy, w których właściciel będzie mógł zdecydować o sposobie spłaty opłaty „przekształceniowej", wedle projektu, nad którym pracuje pracują obecnie posłowie, decyzja musi zostać podjęta maksymalnie do 29.02.2020 r.

Jak wygląda spłata ratalna? Czy można dokonać jednorazowej spłaty?

Ustawodawca założył dwa warianty spłaty opłaty za przekształcenie:

I. Ratalnie

II. Jednorazowo

Poniżej omówimy krótko oba warianty.

I. Spłata Ratalna

Podstawą wyliczenia raty jest wycena nieruchomości sporządzona do wyliczenia ostatniej wysokości raty za użytkowanie wieczyste – art. 7 pkt.

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.*

Należy przez to rozumieć, że opłata za przekształcenie będzie równoznaczna ostatniej racie opłaty za użytkowanie wieczyste. Inne regulacje obowiązują w przypadku gruntów, gdzie opłata roczna została ustalona rok lub dwa lata po aktualizacji. Wtedy za ratę przekształcenia przyjmuje się stawkę, która obowiązywałaby w trzecim roku od aktualizacji ceny za użytkowanie wieczyste – art. 7 pkt. 3

Jednocześnie należy zaznaczyć, że w przypadku spłaty ratalnej, dla osób fizycznych, długość spłaty została określona na 20 lat, od daty przekształcenia – art. 7 pkt. 6. Należy przez to rozumieć, że jeśli ostatnia roczna rata z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 1000 zł to przy spłacie ratalnej:

20 x 1000 zł = 20 000 zł

Należy pamiętać, że przy spłacie ratalnej opłata z tytułu przekształcenia może być rewaloryzowana raz na trzy lata zgodnie z zapisem art. 10 pkt 2 ustawy:

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.

II. Spłata jednorazowa

Ustawodawca przewidział również możliwość wniesienia jednorazowej opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności wraz z przewidzianym rabatem kwotowym – art. 7 pkt. 7

W takim przypadku dotychczasowy użytkownik wieczysty musi zgłosić chęć dokonania spłaty w takiej formie do właściwego organu – dotychczasowego właściciela gruntu. Zgodnie z zapisami art. 7 pkt. 8 właściwy organ ma 14 dni na poinformowanie o wysokości opłaty jednorazowej za przekształcenie od dnia złożenia wniosku. Nowy właściciel gruntu może złożyć odwołanie od wysokości wyliczonej opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od daty doręczenia zawiadomienia o wysokości opłaty. Przy spłacie jednorazowej osobom fizycznym może przysługiwać bonifikata zgodnie z następującymi zapisami:

a) Dla gruntów będących własnością Skarbu Państwa art. 9 pkt. 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.

b) Dla gruntów będących własnością samorządów terytorialnych art. 9 pkt. 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.

Mając na uwadze powyższe należ jednoznacznie stwierdzić, że ustawodawca jasno określił zasady przyznania bonifikaty dla gruntów będący w Zarządzie Mienia Skarbu Państwa, natomiast decyzję o wysokości bonifikaty dla gruntów będących własnością samorządów terytorialnych pozostawił w gestii właściwych Rad lub Sejmików. Np. dla nieruchomości wchodzących w skład mienia m.st. Warszawy Rada Miasta przewidziała, aż 98% bonifikatę – Uchwała Rady Miasta nr LXXV/2128/2018 oraz Uchwała Rady Miasta nr IV/59/2018

Przykładowe wyliczenie dla gruntów Skarbu Państwa:

Dotychczasowy użytkownik wieczysty otrzymał informację z Zarządu Mienia Skarbu Państwa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności wraz z wyliczeniem opłaty za przekształcenie. Znając zapisy ustawy, od razu złożył wniosek o wykup jednorazowy nieruchomości. Zarząd Mienia Skarbu Państwa przysłał informację o spłacie jednorazowej zawierającą następujące informacje:

Rata roczna: 1000 zł

Okres spłaty: 20 lat

Bonifikata: 60%

W związku z powyższym wysokość spłaty jednorazowej wynosi:

(1000 zł x 20) x 40% = 8000 zł

Przykładowe wyliczenie dla nieruchomości na terenie m.st. Warszawy

Dotychczasowy użytkownik wieczysty otrzymał informację z Urzędu Miasta st. Warszawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności wraz z wyliczeniem opłaty za przekształcenie. Znając zapisy ustawy oraz Uchwały Rady m.st. Warszawy, od razu złożył wniosek o wykup jednorazowy nieruchomości. Urząd Miasta st. Warszawy przysłał informację o spłacie jednorazowej zawierającą następujące informacje:

Rata roczna: 500 zł

Okres spłaty: 20 lat

Bonifikata: 98%

W związku z powyższym wysokość spłaty jednorazowej wynosi:

(500 zł x 20) x 2% = 200 zł

Do kiedy należy wnieść opłatę za przekształcenie?

Zgodnie z zapisem art. 7 pkt. 5 opłatę za przekształcenie należy wnieść do 31.03., jednakże na wniosek złoży na 14 dni przed upływem terminu płatności właściwy organ może wydłużyć termin spłaty lub przychylić się do wniosku o rozłożenie spłaty opłaty rocznej na raty.

Innym przypadkiem, o którym wspomnieliśmy wyżej, jest sytuacja w której dotychczasowy użytkownik wieczysty nie dostał informacji o przekształceniu w pierwszym kwartale roku. Wówczas, zgodnie z zaplonowanymi nowymi regulacjami, maksymalny okres na wniesienie pierwszej opłaty będzie obowiązywał do dnia 29.02.2020 roku. Niemniej jest to dopiero projekt regulacji, która ma uwzględnić sytuacje nietypowe, nie przewidziane w ustawie z dnia 20.07.2018 r.

Czy można nie zgodzić się ze stawką na przekształcenie wyliczoną przez właściwy organ?

W przypadkach, gdzie wartość nieruchomości, w ocenie nowego Właściciela, została zawyżona przysługuje mu prawo do odwołania się od decyzji właściwego organu w terminie 2 miesięcy od dnia

otrzymania informacji o przekształceniu – art. 6 pkt. 1 oraz art. 11 pkt. 2. Należy jednak pamiętać, że samo odwołanie się od decyzji nie skutkuje jej zmianą, należy w takim przypadku wykonać wycenę nieruchomości zlecając ją uprawnionemu rzeczoznawcy.

Czy przysługują dodatkowe zniżki dla rodzin w ciężkiej sytuacji finansowej?

Tak jak dotychczas przy opłatach z tytułu użytkowania wieczystego, tak samo przy opłatach za przekształcenie w prawo własności ustawodawca przewidział dodatkowy rabat, wprowadzając art. 15 pkt. 2 zmianę do art. 74 ust 1. Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami w brzemieniu:

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.".

Jak dochodzi do przekształcenia?

Zaświadczenie o nabyciu prawa własności wydaje właściwy organ i to ono stanowi podstawę do ujawnienia wpisu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków. Zaświadczenie wydawane jest w terminie do 12 miesięcy od daty przekształcenia, lub jeśli o przekształcenie wnioskował Właściciel, w terminie 4 miesięcy od daty złożenia wniosku. Zaświadczenie, o którym mowa, zwiera informację o wysokości opłaty za przekształcenie i rozłożeniu ratalnym tej opłaty. Zaświadczenie, po jego wydaniu, w ciągu 14 dni jest przekazywane do właściwego sądu, który z urzędu dokonuje zmiany zapisów w księgach wieczystych. Co ważne za dokonanie wpisu przekształcenia nie jest pobierana opłata. Jedyne opłaty związane z przekształceniem, których koszt ponosi nabywca to

- Opłata za wydanie zaświadczenia o nabyciu gruntu – 50 zł
- Opłata za wykreślenie wpisu roszczenia o opłatę w III dziale KW – 250 zł w przypadku spłaty jednorazowej lub 75 zł w pozostałych przypadkach.

Należy zatem rozumieć, że w zależności od wyboru metody spłaty, całkowita kwota kosztów administracyjnych wynosi 125 lub 300 zł.

Jak wygląda postępowanie w przypadku osób nie posiadający obywatelstwa polskiego?

Zgodnie z ustawą z dn. 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, wymagana jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości – art. 2. Pkt. 2

PODSUMOWANIE

Powyższe informacje dotyczą jedynie osób fizycznych będących właścicielami nieruchomości objętych przekształceniem. Na dzień wydania niniejszego newslettera nie są znane regulacje dotyczące osób prawnych, będących właścicielem lokali mieszkalnych lub użytkowych, w nieruchomościach gdzie przeważająca część nieruchomości zabudowana jest na cele mieszkaniowe. Szczegółowe rozporządzenia w tej kwestii powinny być przedmiotem rozporządzeń wewnętrznych lub nowelizacji przywołanej wyżej ustawy. Będziemy Państwa informować na bieżąco o postępach w pracach legislacyjnych, jak i wykonawczych.

W przypadku pytań zachęcamy do kontaktu z biurem Administracji ADMUS.

Zespół ADMUS