

PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

GRUNTY ZABUDOWANE NA CELE MIESZKANIOWE

ZASADY

Od 1 stycznia 2019 r. właściciele mieszkań w blokach oraz domów jednorodzinnych stojących na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, uwłaszczają się z mocy prawa. Poniższa informacja ma na celu przybliżenie zasad przyjętych przez ustawodawcę.

5 października 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. **o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów** (Dz.U. z 2018 r. poz.1726 ze zm.).

Zgodnie z art.1 ust.1 wskazanej ustawy, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe - tj.:

- **budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;**
- **budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (co najmniej połowa lokali to lokale mieszkalne);**
- **budynkami, o których mowa w pkt 1 lub pkt 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.**

przekształca się w prawo własności tych gruntów.

Potwierdzenie przekształcenia – z urzędu

Potwierdzeniem faktu przekształcenia będzie zaświadczenie wydane przez Burmistrza Miasta Kostrzyna nad Odrą z urzędu w ciągu 12 miesięcy, licząc od 1 stycznia 2019r. Zaświadczenia będą wydawane sukcesywnie.

Potwierdzenie przekształcenia – na wniosek

Właściciel może złożyć wniosek o wydanie zaświadczenia. W tym przypadku należy wraz z wnioskiem wnieść opłatę skarbową w wysokości 50zł.

Wniosek do pobrania na stronie internetowej Urzędu Miasta:

<http://kostrzyn.nowoczesnagmina.pl/?c=937>

Termin na wydanie zaświadczenia na wniosek wynosi, co do zasady, 4 miesiące od dnia otrzymania wniosku. W sytuacji gdy wniosek właściciela lokalu uzasadniony jest potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo wniosek właściciela gruntu uzasadniony jest potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu Burmistrz Miasta Kostrzyna nad Odrą wydaje zaświadczenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

Czy zaświadczenie należy złożyć do sądu/ewidencji gruntów?

Nie. Zaświadczenia są z urzędu przekazywane zarówno do Sądu Rejonowego -Wydział Ksiąg Wieczystych, jak i do Ośrodka Dokumentacji Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. geodezyjne.

Oplaty

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego jest odpłatne. Nie rodzi to jednak za sobą żadnych nowych skutków finansowych poza tymi, które ponosili państwo do tej pory.

Roczna opłata przekształceniowa odpowiada wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jaka obowiązywałaby w 2019 r.

Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29.02.2020 r., a pozostałe opłaty w terminie 31 marca każdego roku, poczynawszy od 2020 r., bez uprzedniego wezwania. Opłatę wnosi się przez okres 20 lat. Całą opłatę można też wpłacić jednorazowo – płatność "z góry".

Zamiar wniesienia opłaty jednorazowej należy zgłosić na piśmie, po otrzymaniu zaświadczenia.

Całkowita spłata

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.

Od wniosku o wykreślenie ww. wpisu pobiera się opłatę stałą w wysokości:

- 250 zł - w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej;
- 75 zł - w pozostałych przypadkach.

Korzyści

- nie będziesz płacić za użytkowanie wieczyste – będziesz właścicielem, a nie użytkownikiem wieczystym,
- nie będzie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

GRUNTY ZABUDOWANE GARAŻAMI

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych garażami, albo przeznaczonych pod zabudowę garażami, których użytkowanie wieczyste zostało ustanowione przed 13 października 2005r., może nastąpić **na wniosek użytkownika wieczystego** w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012r. poz.83 j.t. ze zm).

Wniosek do pobrania w Wydziale Gospodarki Przestrzennej i Obsługi Inwestora lub na stronie internetowej Urzędu Miasta <http://kostrzyn.nowoczesnagmina.pl/?a=4672>. Załącznik numer 19.

Opłata za przekształcenie stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości, a wartością prawa użytkowania wieczystego.

Obie wartości szacowane są przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przekształcenie następuje w drodze decyzji administracyjnej, która stanowi postawę ujawnienia prawa własności w księgach wieczystych.

Ujawnienie decyzji wymaga odrębnego wniosku złożonego w Wydziale Ksiąg Wieczystych w Słubicach.