**PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIASTA ŁÓDŹ, NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R.**

**1. Informacje ogólne**

**W dniu 11 stycznia 2019 r. Krajowa Rada Notarialna przyjęła stanowisko w sprawie sporządzania po dniu 1 stycznia 2019 r. przez notariuszy aktów notarialnych obejmujących umowy zbycia nieruchomości objętych ustawą z dnia 20 lipca 2018 r., zgodnie z którym w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym nie jest konieczne uprzednie uzyskanie zaświadczenia o przekształceniu. Stanowisko takie respektuje Rada Izby Notarialnej w Łodzi oraz XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.**

* + Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r., z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Przekształceniu podlegają nieruchomości zabudowane **wyłącznie** budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, a także nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W odniesieniu do gruntów niezabudowanych albo zabudowanych wyłącznie budynkami gospodarczymi lub zespołem garaży nie dojdzie do przekształcenia z dniem 1 stycznia 2019 r.
	+ Jeśli np. na gruncie znajduje się budynek mieszkalny i handlowo-usługowy, przekształcenie będzie możliwe po wcześniejszym dokonaniu podziału geodezyjnego nieruchomości tak, aby wyłączyć część gruntu zajętego pod budynkiem handlowo - usługowym z księgi wieczystej. W przypadku, gdy nieruchomość składa się z kilku działek i tylko jedna z nich jest zabudowana budynkiem niemieszkalnym, należy przenieść taką działkę do innej księgi wieczystej.
	+ W celu dokonania prawidłowej weryfikacji, czy dana nieruchomość spełnia przesłanki przekształcenia z mocy prawa, w odniesieniu do gruntów spółdzielczych i deweloperskich, zaleca się, aby spółdzielnie mieszkaniowe i deweloperzy składali pisemną informację o liczbie wszystkich lokali znajdujących się w danym budynku posadowionym na ww. gruncie (nie tylko wyodrębnionych na własność), ze wskazaniem osobno liczby lokali mieszkalnych oraz niemieszkalnych.
	+ Prezydent Miasta Łodzi będzie wydawał zaświadczenia potwierdzające fakt przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w ciągu 12 miesięcy od dnia przekształcenia. Do przekształcenia dojdzie z mocy prawa, nie trzeba składać wniosku. Jeśli jednak zostanie złożony wniosek o wydanie zaświadczenia, to konieczne jest załączenie dowodu uiszczenia opłaty skarbowej **w wysokości 50 zł** na rachunek Urzędu Miasta Łodzi nr 08 1560 0013 2025 0305 5133 0016. Brak wniesienia tej opłaty spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Jeśli wnioskodawca jest reprezentowany przez pełnomocnika, do wyżej wymienionego wniosku o wydanie zaświadczenia należy dołączyć dodatkowo dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 17 zł na ww. rachunek – o ile nie jest to pełnomocnictwo notarialne i/lub nie zostało udzielone małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu lub rodzeństwu.
	+ Zgodnie z nową ustawą przekształcenie będzie odpłatne. Właściciele będą musieli wnosić roczną opłatę za przekształcenie przez 20 lat. Wysokość opłaty będzie równa opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste, obowiązującej w dniu przekształcenia lub docelowej (najwyższej) wysokości opłaty, jeśli w okresie trzech ostatnich lat była dokonana aktualizacja.
	+ W zaświadczeniu znajdą się informacje o wysokości i okresie wnoszenia rocznej opłaty za przekształcenie i numerze rachunku bankowego, na który należy ją wpłacić. Zaświadczenie zostanie przekazane sądowi wieczystoksięgowemu, który w dziale III wpisze roszczenie o opłatę za przekształcenie, a także do Łódzkiego Ośrodka Geodezji i Wydziału Finansowego Urzędu Miasta Łodzi.
	+ Właściciel gruntu może w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty zgłosić do Urzędu zamiar **jednorazowego** jej wniesienia na piśmie. Z tego tytułu Miasto przewidziało bonifikaty dla osób fizycznych będących właścicielami lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych oraz spółdzielni mieszkaniowych (dotyczy części mieszkalnej). Jeśli opłata jednorazowa zostanie wniesiona w 2019 r., to bonifikata wyniesie 60%. W każdym kolejnym roku wysokość bonifikaty będzie spadać o 10%. Warunkiem udzielenia bonifikaty będzie brak zaległości wobec Miasta Łodzi z tytułu podatku od nieruchomości, rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, a po 2019 r. również rocznej opłaty przekształceniowej, w odniesieniu do wszystkich swoich nieruchomości położonych na terenie Miasta Łodzi. Wymagane będzie także złożenie oświadczenia, że nieruchomość jest faktycznie wykorzystywana wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz że nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. Wzór wniosku o jednorazową zapłatę dostępny jest na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej UMŁ (link do strony:

[*https://uml.lodz.pl/aktualnosci/artykul/uzytkowanie-wieczyste-przeksztalcilo-sie-we-wlasnosc-w-lodzi-bonifikata-60-procent-id25281/2019/1/2/*](https://uml.lodz.pl/aktualnosci/artykul/uzytkowanie-wieczyste-przeksztalcilo-sie-we-wlasnosc-w-lodzi-bonifikata-60-procent-id25281/2019/1/2/)*.*

Informację o braku zaległości można ustalić w Wydziale Finansowym na ul. Sienkiewicza 5 w pokoju nr 004.

1. **Termin załatwienia sprawy**

Zaświadczenia o przekształceniu będą wydawane w ciągu 12 miesięcy od daty przekształcenia, a w przypadku wystąpienia z wnioskiem o wydanie zaświadczenia, w terminie 4 miesięcy lub 30 dni od złożenia wniosku (termin skrócony, tj. 30 dni na wydanie zaświadczenia dotyczy sytuacji, gdy zachodzi **uzasadniona** potrzeba dokonania czynności cywilnoprawnej dotyczącej lokalu). Jeżeli nie będą spełnione przesłanki ustawowe do przekształcenia, wniosek zostanie rozpatrzony negatywnie – poprzez wydanie postanowienia o odmowie wydania zaświadczenia.

1. **Opłata za przekształcenie**

Opłata za przekształcenie będzie wnoszona przez 20 lat. Opłatę za 2019 r. należy wnieść najpóźniej do 29 lutego 2020 r., natomiast za kolejne lata do 31 marca każdego roku, tj. za 2020 rok do 31 marca 2020 r., za 2021 do 31 marca 2021 r. itd.

Zgodnie z nową ustawą opłata za przekształcenie może podlegać waloryzacji, dokonywanej
z urzędu lub na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji.

**Przedsiębiorcy (deweloperzy, spółdzielnie mieszkaniowe itd.) mają możliwość dokonania wyboru sposobu płatności za przekształcenie. W ciągu 3 miesięcy od dnia przekształcenia mogą oni złożyć oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres:**

1) 99 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% albo

 2) 50 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 2%, albo

3) 33 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3%, albo

4) w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest wyższa niż 3%.

Wzór oświadczenia o wyborze długoterminowego wnoszenia opłaty za przekształcenie również znajduje się na stronie internetowej UMŁ (link do strony powyżej).

1. **Przekształcenie według nowych zasad a toczące się postępowanie w sprawie przekształcenia w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.**

Jeśli w Urzędzie Miasta Łodzi toczy się już postępowanie administracyjne w sprawie przekształcenia na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., Wspólnota Mieszkaniowa/Spółdzielnia Mieszkaniowa i osoby fizyczne mogą wystąpić o jego kontynuowanie na „starych” zasadach. Warunkiem uwzględnienia takiego wniosku jest wystąpienie o to do **31 marca 2019 r.** przez użytkowników wieczystych, którym przysługuje co najmniej połowa udziałów w nieruchomości. Wówczas postępowanie będzie mogło być prowadzone jeszcze przez 3 lata, tj. do końca 2021 roku. Jeżeli użytkownicy wieczyści nie wystąpią z wnioskiem o kontynuację postępowania, to prowadzone postępowanie administracyjne zostanie umorzone. W takiej sytuacji przekształcenie nastąpi z dniem 1 stycznia 2019 r., o ile nieruchomość spełni przesłanki przekształcenia zgodnie z „nową” ustawą.

1. **Miejsce załatwienia sprawy**

Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Oddział Ustanawiania i Obsługi Praw do Nieruchomości, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź (wnioski należy składać w punkcie obsługi kancelaryjnej w Centrum Zarządzania Kontaktami z Mieszkańcami przy ul. Piotrkowskiej 110 w pasażu Schillera lub wysłać pocztą na adres Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości).

1. **Tryb odwoławczy**

Nowa ustawa nie przewiduje możliwości wniesienia odwołania czy zażalenia od zaświadczenia o przekształceniu. Jeśli natomiast właściciel gruntu nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji w ciągu 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia.

1. **Podstawa prawna**

- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716 ze zm.),

- uchwała Nr LXXIX/2119/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie określenia wysokości i warunków udzielania bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r., poz. 6359).