

**UDZIELENIE BONIFIKAT  
PRZY PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO  
W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości może nastąpić w oparciu o ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 1. ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie wydawane przez Burmistrza.

Zaświadczenie wydawane jest z urzędu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku, a następnie przekazywane jest do właściwego sądu w terminie 14 dni od dnia jego wydania.

W przypadku wystąpienia przez użytkownika wieczystego z wnioskiem o wydanie zaświadczenia pobierana jest opłata skarbową w wysokości 50 zł.

Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości.

W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty jednorazowej i zasadach jej wnoszenia.

Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości.

Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych. Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.

Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu (dotychczasowy użytkownik wieczysty) ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu (gminy) opłatę. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

Opłatę wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności Burmistrz może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia. Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.

Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu 20 letniego okresu.

Obowiązek wnoszenia opłaty obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, przez okres pozostały do wnoszenia tej opłaty, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości.

Po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej wydawane jest 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 wpisu pobiera się opłatę stałą w wysokości:

- 1) 250 zł - w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej;
- 2) 75 zł - w pozostałych przypadkach.

Za przekształcenie opłaty nie wnoszą osoby fizyczne lub ich spadkobiercy w przypadku gdy wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Opłata roczna może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*Art. 5.*

1. *Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków.*
2. *Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza, w formie obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, nie później niż w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego te wskaźniki dotyczą, z podziałem na województwa.*
3. *W przypadku gdy dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono nigdy wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w tym zakresie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.*

Waloryzacji opłaty przekształceniowej dokonuje się z urzędu albo na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji.

O wysokości zwaloryzowanej opłaty zawiadamia się właściciela nieruchomości, doręczając informację na piśmie. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.

Można odmówić dokonania waloryzacji jedynie w przypadku, jeżeli wskaźniki, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie uległy zmianie w okresie od dnia przekształcenia lub ostatniej waloryzacji do dnia złożenia wniosku.

Przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych w szczególności w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1).

W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy de minimis, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty.

Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. poz. 646, 1479, 1629, 1633 i 2212), z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej, może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres:

- 1) 99 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, wynosi 1% albo
- 2) 50 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, wynosi 2%, albo
- 3) 33 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, wynosi 3%, albo
- 4) w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest wyższa niż 3%.

Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w okresie pozostałym do wnoszenia opłaty w każdym czasie, z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej, może złożyć nowe oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez odpowiednio okres 99, 50, 30 lub 20 lat, z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat.

Burmistrz wydaje zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty w terminie 30 dni od dnia złożenia nowego oświadczenia.

Zgodnie z art. 9 ustawy Burmistrz może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych bonifikaty:

- a) od opłaty za dany rok,
  - b) od opłaty jednorazowej,
- na podstawie uchwały rady.

W uchwale określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

W przypadku gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa zgodnie z ustawą przysługuje bonifikata od opłaty jednorazowej w wysokości:

- 1) 60% - w przypadku gdy opłata zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 2) 50% - w przypadku gdy opłata zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 3) 40% - w przypadku gdy opłata zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 4) 30% - w przypadku gdy opłata zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 5) 20% - w przypadku gdy opłata zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 6) 10% - w przypadku gdy opłata zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

## Dane o gruntach gminy Pniewy oddanych w użytkowanie wieczyste

Odpłatnemu przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności wstępnie podlegać będą 82 nieruchomości o łącznej powierzchni 4,7470 ha.

Zaświadczenia zostaną wydane dla 122 użytkowników wieczystych.

**Wysokość opłat przekształceniowych rocznych** wynosi łącznie **35 942,30 zł.**

Najniższa kwota roczna wynosi 5,02 zł, a najwyższa 2 328,00 zł.

**Wysokość opłaty przekształceniowej jednorazowej** wyniosłaby łącznie **718 846,00 zł.**

*(przy założeniu, że wszyscy użytkownicy wieczystości zgłosiliby taki zamiar)*

W przypadku opłat jednorazowych najniższa opłata wynosi 100,40 zł, a najwyższa 46.560,00 zł.



**Wyliczenie opłat dla dwóch losowo wybranych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste**

	początek użytkowania wieczystego	koniec użytkowania wieczystego	
pow. działki 325 m <sup>2</sup>	1990 r.	2089 r.	
wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste		220,50 zł	
wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do końca umowy	71 lat	15 655,50 zł	
			<i>(wysokość uiszczonych opłat przy uwzględnieniu wartości nabywczej złotówki)</i>
<b>Wysokość uiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste do roku 2018</b>	<b>2 038,90 zł</b>		<b>12 838,59 zł</b>
<b>Wysokość opl. przekształceniowej jednorazowej</b>	<b>4 410,00 zł</b>		<b>4 410,00 zł</b>
<b>razem</b>	<b>6 448,90 zł</b>		<b>17 248,59 zł</b>
Wartość gruntu określona przez rzeczoznawcę majątkowego w 2016 r. do celu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste			22 050,00 zł

	początek użytkowania wieczystego	koniec użytkowania wieczystego	
pow. działki 461m <sup>2</sup>	1968 r.	2067 r.	
wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste			
wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do końca umowy	49 lat		
			<i>(wysokość uiszczonych opłat przy uwzględnieniu wartości nabywczej złotówki)</i>
<b>Wysokość uiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste do roku 2018</b>	<b>2 888,89 zł</b>		<b>7 259,09 zł</b>
<b>Wysokość opl. przekształceniowej jednorazowej</b>	<b>6 250,00 zł</b>		<b>6 250,00 zł</b>
<b>razem</b>	<b>9 138,89 zł</b>		<b>13 509,09 zł</b>
Wartość gruntu określona przez rzeczoznawcę majątkowego w 2016 r. do celu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste			31 250,00 zł

Sporządziła: Anna Straško

