

DWIE NOWELIZACJE
USTAWY O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA
WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE
MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW

adwokat Bartosz Bator

TERMIN NA WYDANIE ZAŚWIADCZENIA

PRZED

- Organ wydaje zaświadczenie z urzędu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku.

PO

- Organ wydaje zaświadczenie:
 - 1) z urzędu - nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo
 - 2) na wniosek właściciela - w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku, albo
 - 3) na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu - w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

Organ wyższego stopnia

- Kiedy? W przypadkach rozstrzygania w formie decyzji administracyjnej sprawy opłaty przekształceniowej.
- **Organem wyższego stopnia** w sprawach dotyczących gruntów stanowiących przed dniem przekształcenia **własność Skarbu Państwa** jest **wojewoda**.
- Tym samym należy przyjąć, że w przypadku nieruchomości będących dotychczas własnością JST zastosowanie będzie miał art. 17 pkt 1 KPA, w myśl którego organem wyższego stopnia są **samorządowe kolegia odwoławcze**.

Zawiadomienie o wpisie, doręczenie

PRZED

- W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisów (własności gruntu oraz roszczenia o opłatę), dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej. Wyodrębniając własność lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem, sąd z urzędu ujawni w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu roszczenie o opłatę. W przypadku ujawnienia roszczenia o opłatę w odniesieniu do wszystkich udziałów we współwłasności gruntu sąd z urzędu dokonuje wykreślenia roszczenia o opłatę z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej.

PO

- W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisu roszczenia o opłatę, dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.
- Wyodrębniając własność lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem, w odniesieniu do którego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej ujawniono przekształcenie i roszczenie o opłatę, sąd z urzędu ujawni w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu roszczenie o opłatę.
- Sąd z urzędu wykreśli roszczenie o opłatę z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, w przypadku gdy w dziale II tej księgi ujawnione zostaną wyłącznie udziały w nieruchomości wspólnej, jako prawa związane z własnością lokali.

Zasady i tryb odpłatności – przedsiębiorcy

- 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, z uwzględnieniem art. 14 (pomoc publiczna), 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, o której mowa w ust. 2, wynosi 1% albo
 - 2) **50 lat**, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 2%, albo
 - 3) **33 lat**, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, 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%.

Zasady i tryb odpłatności – przedsiębiorcy c.d.

- Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w okresie pozostałym do wnoszenia opłaty w każdym czasie, z uwzględnieniem art. 14 (pomoc publiczna), może złożyć nowe oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty stosownie do ust. 6 albo 6a, z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat.
- Właściwy organ wydaje zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty w terminie 30 dni od dnia złożenia nowego oświadczenia.
- Do zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2 (nabywca nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty).

Zmiana zasad dot. bonifikaty (nowelizacja art. 9)

Bonifikaty

organ może udzielić bonifikaty od opłaty za dany rok:

- osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych,
- spółdzielniom mieszkaniowym.

Podstawy do udzielania bonifikat

W odniesieniu do gruntów stanowiących własność:

- Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- jednostki samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

Grunty, w stosunku do których prawo własności wykonuje Agencja Mienia Wojskowego, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSWiA

wydanie zarządzenia, następuje w porozumieniu odpowiednio z Prezesem Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektorem Generalnym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektorem Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Bonifikata w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej (grunt Skarbu Państwa)

Osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości:

- 60% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 50% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 40% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 30% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 20% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 10% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

Bonifikata w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej (grunt jst)

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.

NOWOŚĆ! Zrównanie stawki procentowej bonifikaty przez wojewodę (art. 9 ust 3a)

1. jeżeli na obszarze danej gminy obowiązuje uchwała rady gminy, określająca stawki procentowe bonifikaty od opłaty jednorazowej wyższe niż określone w art. 9 ust. 3 ustawy („widełki” dla gruntów Skarbu Państwa),
2. wojewoda niezwłocznie, w drodze zarządzenia, podwyższa stawki procentowe bonifikaty dla gruntów Skarbu Państwa, uwzględniając warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych wynikające z tej uchwały.

NOWOŚĆ! Bonifikata na garaże (art. 9 ust 3b i 4a)

- w przypadkach gruntów Skarbu Państwa, bonifikaty obejmują również opłaty i opłaty jednorazowe wnoszone za stanowiska postojowe i garaże,
- w przypadkach gruntów jst, bonifikaty mogą obejmować również opłaty i opłaty jednorazowe wnoszone za stanowiska postojowe i garaże

Warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych

W zarządzeniu wojewody, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 ustawy, oraz uchwale rady albo sejmiku, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 4 ustawy, określa się w szczególności **warunki** udzielania bonifikat i **wysokość stawek procentowych**.

NOWOŚĆ! Osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego (art. 9 ust 6)

PRZED

- osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, korzysta z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków.
- Wysokość ulgi odpowiada wysokości bonifikaty od opłaty, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty.

PO

- Spółdzielnia mieszkaniowa uwzględnia wysokość (1) opłaty i (2) opłaty jednorazowej oraz wartość udzielonej (3) bonifikaty, o której mowa w art. 9 ust. 1, 3, 3a i 4, przy ustalaniu wysokości kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, obciążających osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

Podmiot zobowiązany do zapłaty

PRZED

- Obowiązek wnoszenia opłaty obciąża każdoczesnego 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. Nabywca nieruchomości może wystąpić do właściwego organu o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może podjąć postępowanie w tej sprawie z urzędu.

PO

- Obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, obciąża każdoczesnego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Nabywca nieruchomości występuje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może wydać to zaświadczenie z urzędu.

Przedsiębiorca jako podmiot zobowiązany do zapłaty

W przypadku nieruchomości, w odniesieniu do której zbywca złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 6a (oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez wybrany okres), nabywca nieruchomości będący przedsiębiorcą, wraz z wnioskiem o wydanie zaświadczenia, może złożyć właściwemu organowi oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 6a.

„Opóźnione przekształcenie” czyli budynek mieszkalny oddany do użytkowania po 1.01.2019

PRZED

- Właściwy organ wydaje zaświadczenie na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku.

PO

- Właściwy organ wydaje zaświadczenie na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku albo na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu - w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

Reguła nakazująca uwzględnianie przepisów o pomocy publicznej

PRZED

- 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*.

PO

- 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). Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień wydania zaświadczenia albo zaświadczenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1 (zaświadczenie dla nabywcy).

Zasady aktualizacji opłat rocznych - w dniu przekształcenia nie była ustalona stawka procentowa opłaty rocznej

PRZED

- właściwy organ może po tym dniu ustalić tę stawkę, stosując odpowiednio przepisy art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

PO

- właściwy organ po tym dniu ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepisy art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do czasu zakończenia postępowania w tej sprawie przyjmuje się stawkę w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej, określonej na dzień 1 stycznia 2019 r.

Zasady aktualizacji opłat rocznych - w dniu przekształcenia nie była ustalona stawka procentowa opłaty rocznej c.d.

~~Wysokość opłaty odpowiada wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, uwzględniającej ustaloną stawkę procentową tej opłaty, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło ustalenie stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.~~

Zasady aktualizacji – postępowania niezakończone przed dniem przekształcenia lub stawka procentowa niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania

PRZED

- opłatę wnosi się w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Jeżeli w wyniku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub aktualizacji stawki procentowej ustalona zostanie nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, opłata wnoszona jest w nowej wysokości wynikającej z tej aktualizacji i obowiązuje od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Do nadpłaty lub niedopłaty opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 6 ust. 3.

PO

- opłatę wnosi się w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Jeżeli w wyniku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub **ustalenia** albo aktualizacji stawki procentowej ustalona zostanie nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, opłata wnoszona jest w nowej wysokości wynikającej z tej aktualizacji **lub tego ustalenia** i obowiązuje od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Do nadpłaty lub niedopłaty opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 6 ust. 3.

Zasady aktualizacji opłat rocznych – opłata jednorazowa

PRZED

- W przypadkach, o których mowa w ust. 1 (niezakończone), opłata jednorazowa odpowiada iloczynowi opłaty w wysokości obowiązującej przed zakończeniem postępowania w sprawie aktualizacji oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w art. 7 ust. 6.

PO

- W przypadkach, o których mowa w ust. 1-3 (niezakończone, nieustalona stawka, stawka niezgodna z użytkowaniem), opłata jednorazowa odpowiada iloczynowi opłaty w wysokości obowiązującej przed wszczęciem postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub ustalenia albo aktualizacji stawki procentowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w art. 7 ust. 6 albo 6a (standardowy i dla przedsiębiorcy).

Zasady aktualizacji opłat rocznych – nowa wysokość opłaty rocznej

PRZED

- Jeżeli w wyniku postępowań, o których mowa w ust. 1-3, zostanie ustalona nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ zawiadamia na piśmie właściciela o dopłacie do wniesionej **opłaty**, a w przypadku nadpłaty właściwy organ zwraca właścicielowi nadwyżkę wniesionej opłaty jednorazowej.

PO

- Jeżeli w wyniku postępowań, o których mowa w ust. 1-3, zostanie ustalona nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ zawiadamia na piśmie właściciela o dopłacie do wniesionej opłaty **jednorazowej**, a w przypadku nadpłaty właściwy organ zwraca właścicielowi nadwyżkę wniesionej opłaty jednorazowej.

ZMIANY
USTAWY O GOSPODARCE
NIERUCHOMOŚCIAMI

NOWOŚĆ! Ustalanie opłat - garaże (art. 72 ust 3 pkt 3b)

Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana, i wynosi:

- za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele - 1% ceny;

INNE NOWE PRZEPISY – DOT.
POSTĘPOWAŃ
AKTUALIZACYJNYCH I
PRZEJŚCIOWE

GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE

- Do ustalenia wysokości rocznej opłaty przekształceniowej za nieruchomości, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 3b, przyjmuje się stawkę procentową w wysokości 1% ceny nieruchomości gruntowej.
- Z dniem wejścia w życie ustawy umarza się postępowania w sprawach ustalenia lub aktualizacji stawek procentowych opłat, o których mowa w art. 21 ust. 1 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność (dot. zasad aktualizacji opłat rocznych) , jeżeli dotyczą nieruchomości, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 3b.
- Jeżeli w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy obowiązywała stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego niezgodna z art. 72 ust. 3 pkt 3b, właściwy organ, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, ustala tę stawkę zgodnie z tym przepisem. O wysokości nowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej od 2019 roku właściwy organ powiadamia użytkownika wieczystego na piśmie.

INNE GRUNTY

- Jeżeli postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało wszczęte **po dniu 5 października 2018 r.**, a **wypowiedzenia** dotychczasowej wysokości tej opłaty **nie zostały skutecznie doręczone wszystkim** współużytkownikom wieczystym nieruchomości przed dniem 1 stycznia 2019 r., roczna opłata przekształceniowa jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywała przed aktualizacją.
- Postępowania, o których mowa powyżej, niezakończone w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy **umarza się**.

BONIFIKATA PRZED I PO NOWELIZACJI

SYTUACJA 1. Gdy przed dniem wejścia w życie nowelizacji organ udzielił bonifikaty na podstawie art. 9 ust. 3, a wojewoda wydał po wejściu w życie niniejszej ustawy zarządzenie, o którym mowa w art. 9 ust. 3a, właściwy organ jest obowiązany do zwrotu części wniesionej opłaty jednorazowej, uwzględniając wysokość bonifikaty wynikającej z zarządzenia wydanego na podstawie art. 9 ust. 3a ustaw

SYTUACJA 2. Gdy przed dniem wejścia w życie nowelizacji bonifikata udzielona od rocznej opłaty przekształceniowej lub opłaty jednorazowej nie obejmowała opłat, o których mowa w art. 9 ust. 3b (opłaty i opłaty jednorazowe wnoszone za stanowiska postojowe i garaże), właściwy organ informuje o nowej wysokości rocznej opłaty przekształceniowej lub opłaty jednorazowej oraz jest obowiązany do zwrotu części rocznej opłaty przekształceniowej lub opłaty jednorazowej, wniesionej za stanowiska postojowe i garaże, uwzględniając wysokość bonifikaty wynikającej z zarządzenia wydanego na podstawie art. 9 ust. 3a.

Dziękuję za uwagę.

adwokat Bartosz Bator