

INFORMACJA NT. PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW SKARBU PAŃSTWA POŁOŻONYCH NA TERENIE POWIATU OPOLSKIEGO ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW

Starosta Opolski informuje, iż w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. – o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018, poz. 1716), co do zasady z dniem 1 stycznia 2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa przekształciło się w prawo własności z mocy prawa.

I. PRZEDMIOTOWY ZAKRES NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PRZEKSZTAŁCENIEM

Przekształceniu podlegają nieruchomości gruntowe, oddane dotąd w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym lub prawnym i zabudowane na dzień 1 stycznia 2019r. wyłącznie na cele mieszkaniowe budynkami:

- mieszkalnymi jednorodziennymi (wolnostojącymi a także w zabudowie szeregowej, bliźniaczej, grupowej),
- mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne,
- wyżej wymienionymi wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

II. ZAŚWIADCZENIE O PRZEKSZTAŁCENIU

Podstawę ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków gruntów stanowiących dotychczas własność Skarbu Państwa, stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie wydawane przez organ - Starostę Opolskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej. Organ przekazuje zaświadczenie do Sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej w terminie 14 dni od dnia jego wydania oraz doręcza zaświadczenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane. Dla podlegających przekształceniu nieruchomości gruntowych zabudowanych na cele mieszkaniowe, zaświadczenia wydawane są z urzędu w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia tj. od dnia 1 stycznia 2019r. Nie ma konieczności składania wniosku o wydanie zaświadczenia o przekształceniu.

Niemniej dopuszcza się także wydanie zaświadczenia o przekształceniu na pisemny wniosek dotychczasowego użytkownika wieczystego w terminie 4 miesięcy od dnia jego otrzymania przez organ lub na wniosek uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania. Wydanie zaświadczenia na wniosek podlega opłacie skarbowej w wysokości 50,00 zł.

Wydane przez organ zaświadczenie o przekształceniu, stanowi podstawę wpisu w dziale II księgi wieczystej prawa własności oraz w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości. W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu, wpisu roszczenia o opłatę dokonuje się w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.

III. OPŁATY OD 2019R.

Wskutek wejścia w życie przywołanej na wstępie ustawy przekształceniowej, od 2019r. wygasł obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości gruntowych zabudowanych na cele mieszkaniowe. Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego zostaje zastąpiona opłatą z tytułu przekształcenia.

Wysokość opłaty z tytułu przekształcenia ustalana jest dla każdej nieruchomości w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie. Opłata przekształceniowa jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu przekształcenia. W przypadku, gdyby w dniu przekształcenia obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji, wysokość opłaty przekształceniowej jest równa wysokości opłaty w trzecim roku od aktualizacji (tj. w wysokości najwyższej). Opłata z tytułu przekształcenia wnoszona jest przez okres 20 lat od dnia przekształcenia, z góry za każdy rok w terminie do dnia 31 marca z tym, że opłatę za 2019r. można uiszczać w wydłużonym terminie do dnia 29 lutego 2020r., natomiast za 2020r. do dnia 31 marca 2020r.

Właściciel nieruchomości gruntowej, stanowiącej dotychczas własność Skarbu Państwa, może zgłosić organowi w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty pisemny zamiar uiszczenia opłaty z tytułu przekształcenia w sposób jednorazowy. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej udzielona zostanie bonifikata, przysługująca osobom fizycznym będącym właścicielom budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych a także spółdzielniom mieszkaniowym 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.

Uiszczenie opłaty jednorazowej po dniu wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie, zobowiązuje organ do wydania z urzędu zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie z działu III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę. Za wykreślenie wpisu Sąd pobierze stałą opłatę w wysokości 250,00 zł.

W sytuacji wniesienia wszystkich opłat z tytułu przekształcenia nie w sposób jednorazowy, lecz we wskazanym w zaświadczeniu okresie 20-letnim, od wniosku o wykreślenie roszczenia o opłatę z działu III księgi wieczystej Sąd pobierze niższą opłatę w wysokości 75,00 zł.

IV. PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO A PRZEDSIĘBIORCA WYKORZYSTUJĄCY GRUNT DO PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Dotychczasowy użytkownik wieczysty gruntu, będący przedsiębiorcą i wykorzystujący go do prowadzenia działalności gospodarczej, może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć Staroście Opolskiemu wniosek, z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej – pomocy de minimis, 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, o której mowa w ust. 2 - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, jest wyższa niż 3%.

W przypadku przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą, organ zobowiązany jest do stosowania przepisów o pomocy publicznej, co w sytuacji przekroczenia limitu pomocy de minimis, oznaczać będzie konieczność uiszczenia przez przedsiębiorcę dopłaty do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia oraz poniesienie kosztu sporządzenia operatu szacunkowego.

Szczegółowych informacji udziela Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Starostwa Powiatowego w Opolu, przy pl. Wolności 7-8.

Tekst ustawy z dnia 20 lipca 2018r. – o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018, poz. 1716), dostępny jest na stronie internetowej ISAP - Internetowego Systemu Aktów Prawnych Kancelarii Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej pod adresem: <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20180001716> [dostęp: 05.02.2019].

Załączniki:

1. zgłoszenie zamiaru uiszczenia opłaty jednorazowej,
2. wniosek o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie,
3. wniosek o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie w związku z potrzebą dokonania czynności prawnej.