

Informacja w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności

Szanowni Mieszkańcy,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” z siedzibą w Warszawie informuje, że w związku z podjętą Uchwałą Nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 roku w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 5414 z dnia 19.06.2017r.), w trybie określonym w Ustawie z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (j.t.: Dz. U. z 2012 r., poz. 83 zd zm.), **istnieje możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” we własność, z uwzględnieniem 95% bonifikaty od opłaty za przekształcenie, przewidzianej w w/w Uchwale Nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy.**

Poniżej przedstawiamy w etapach procedurę powyższego procesu:

I. Uprawnieni:

Uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem o przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność przysługuje:

1. zgodnie z art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 Ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości):
 - 1) Osobom prawnym (w tym Spółdzielniom) będącym w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości,
 - 2) Osobom prawnym (w tym Spółdzielniom) będącym właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego,
 - 3) Spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży,
2. zgodnie z art. 2 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:
 - 1) wszystkim współużytkownikom wieczystym lub
 - 2) współużytkownikom wieczystym, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę.

Wobec powyższego Spółdzielnia może składać wnioski samodzielnie w zakresie tych nieruchomości, w których udział Spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego wynosi co najmniej połowę, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na tego typu przekształcenie. W przypadku budynków, w

których udział Spółdzielni jest mniejszy, konieczne jest współdziałanie w tym zakresie Spółdzielni i właścicieli odrębnych lokali tak, ażeby wniosek był złożony przez właścicieli dysponujących co najmniej połową udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Równocześnie w przypadku nie złożenia wniosku przez wszystkich współużytkowników wieczystych danej nieruchomości należy mieć na uwadze, iż odrębny właściciel lokalu ma prawo zgłosić sprzeciw wobec złożonego wniosku. W takim przypadku właściwy organ zawiesza postępowanie a osoby/podmioty zainteresowane przekształceniem, mogą - na drodze sądowej - domagać się rozstrzygnięcia przez Sąd tej kwestii w trybie art. 199 kc.

II. Decyzja

Stosownie do art. 3 Ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa – odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa powyżej, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

III. Opłata

Zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, wysokość opłaty jest ustalana w decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Do ustalenia wysokości opłaty zastosowanie znajdują przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 67 ust. 3a u.g.n. Jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości.

Art. 69 u.g.n. Na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.

Ponadto jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.

Koszty operatu szacunkowego oraz inne koszty związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności poniosą wszyscy współużytkownicy wieczystości, stosownie do wysokości przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej.

IV. Bonifikata

Zgodnie z § 1 ust. 1 Uchwały Nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r. Spółdzielni przysługuje 95% bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami.

Jednakże należy mieć na uwadze, iż w zakresie przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego przypadających na lokale użytkowe bonifikata nie jest udzielana,
a tym samym koszt przekształcenia wartości prawa za ww. udziały będzie należny w pełnej wysokości, zgodnie z brzmieniem § 2 Uchwały Nr L/1217/2017 *W przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe i inne, bonifikata, będzie przysługiwała proporcjonalnie do stosunku powierzchni lokali mieszkalnych i garażowych do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości.*

V. Raty

Zgodnie z art. 4 ust. 3 Ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości opłatę, na wniosek użytkownika wieczystego, rozkłada się na raty na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat. W tym zakresie należy wskazać,
iż Spółdzielnia występując o raty będzie działała wyłącznie w zakresie posiadanego udziału w nieruchomości. Pozostali współużytkownicy będą musieli wystąpić z wnioskiem samodzielnie.

Nieuiszczona część rozłożonej na raty opłaty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a właściwa rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej stopy procentowej.

VI. Hipoteka przymusowa

W myśl art. 4 ust. 6 Ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wierzytelność z tytułu opłaty, rozłożonej na raty, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której

nastąpiło przekształcenie. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja o przekształceniu.

VII. Zwrot bonifikaty

Stosownie do treści art. 4 ust. 15 Ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości organ, który wydał decyzję o przekształceniu, żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty.

Powyższe nie dotyczy wyłącznie: zbycia na rzecz osoby bliskiej (w rozumieniu art. 4 pkt 13 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tj. zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiających i przysposobionych oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu), spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Niezależnie od tego pragniemy zaznaczyć, że trwają prace nad nową ustawą o prawie przekształcenia wieczystego użytkowania we własność. Ustawa ta w zamierzeniu ma wprowadzić mechanizm przekształcenia z mocy samego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Co oczywiste na dzień dzisiejszy trudno jest ustalić jaki będzie jej ostateczny kształt a co za tym idzie, na jakich warunkach dojdzie do przekształcenia użytkowania wieczystego we własność. I co istotne czy warunki przekształcenia będą korzystniejsze od tych obowiązujących aktualnie. Nie są również znane przepisy przejściowe do nowej ustawy, a co za tym idzie, niewiadomo jaki wpływ będzie mieć nowa ustawa na postępowania o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność toczące się przed dniem jej wejścia w życie (czy będą się nadal toczyć czy zostaną umorzone). Wobec powyższego istnieje też ryzyko, że zaangażowane przez Spółdzielnię środki na sfinansowanie kosztów sporządzenia operatów szacunkowych nieruchomości do celów przekształcenia na aktualnie obowiązujących zasadach, z chwilą wejścia w życie nowych przepisów, w całości przepadną.

Z uwagi na kierowanie - przez członków Spółdzielni - w stosunku do zarządu Spółdzielni szeregu pytań dotyczących tej materii, Zarząd Spółdzielni uznał, że istnieje potrzeba przygotowania pisma informacyjnego w tej sprawie. Stąd w celu przybliżenia członkom Spółdzielni tej tematyki oraz poznania stanowiska osób, którym przysługuje odrębna własność lokalu, w przedmiocie wniosku o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność, Zarząd Spółdzielni przygotował powyższe pismo.