**PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ.**

**ZASADY**

**Od 1 stycznia 2019 r. właściciele mieszkań w blokach oraz domów jednorodzinnych stojących na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, uwłaszczą się z mocy prawa. Poniższa informacja ma na celu przybliżenie zasad przyjętych przez ustawodawcę.**

5 października 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów. Zgodnie z art. 1 ust. 1 wskazanej ustawy, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe – tj.:

* budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
* budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (co najmniej połowa lokali to lokale mieszkalne);
* budynkami, o których mowa w pkt 1 lub pkt 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

przekształca się w prawo własności tych gruntów.

Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa przekształca Starosta Brzeski - Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami ul. Robotnicza 20.

**Potwierdzenie przekształcenia – z urzędu**

Potwierdzeniem faktu przekształcenia będzie zaświadczenie wydane przez burmistrza Brzegu z urzędu w ciągu 12 miesięcy, licząc od 1 stycznia 2019 r. Zaświadczenia będą wydawane sukcesywnie.

**Potwierdzenie przekształcenia – na wniosek**

Właściciel może złożyć wniosek o wydanie zaświadczenia. W tym przypadku należy wraz z wnioskiem wnieść opłatę skarbową w wysokości 50 zł. Termin na wydanie zaświadczenia na wniosek wynosi:

* 4 miesiące od dnia otrzymania wniosku;
* 30 dni od dnia otrzymania wniosku w przypadku uzasadnionym potrzeba dokonania czynności prawnej .

**Czy zaświadczenie należy złożyć do sądu/ewidencji gruntów?**

Nie. Zaświadczenia są z urzędu przekazywane zarówno do Sądu Rejonowego w Brzegu, jak i do Starosty Brzeskiego - Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

**Opłaty**

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego jest odpłatne. Nie rodzi to jednak za sobą żadnych nowych skutków finansowych poza tymi, które ponosili państwo do tej pory.

Roczna opłata przekształceniowa odpowiada wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jaka obowiązywałaby w 2019 r. Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29.02.2020 r., a pozostałe opłaty w terminie 31 marca każdego roku, począwszy od 2020r.

Opłatę przekształceniowa roczną wnosi się przez okres 20 lat. Opłata obciąża każdoczesnego właściciela nieruchomości i może podlegać waloryzacji z urzędu lub na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata. O wysokości zwaloryzowanej opłaty burmistrz Brzegu zawiadamia na piśmie.

Całą opłatę przekształceniową można też wpłacić jednorazowo – płatność "z góry" przed wydaniem zaświadczenia lub po wydaniu zaświadczenia.

Z opłaty przekształceniowej zwolnione są osoby fizyczne lub ich spadkobiercy, jeżeli wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wiecznego.

**Bonifikata**

W przypadku wniesienia jednorazowo opłaty za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Gminy Brzeg, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje **bonifikata w wysokości 70%.** Warunkiem udzielenia bonifikaty jest brak zaległości finansowych wobec Gminy Brzeg z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, podatku od nieruchomości oraz innych opłat i należności związanych z przekształcaną nieruchomością.

**Całkowita spłata**

Po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej właściwy burmistrz Brzegu wydaje, z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej. Zaświadczenie to wraz z wnioskiem o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę właściciel gruntu składa w Sadzie Rejonowym w Brzegu.

Sąd Rejonowy w Brzegu od wniosku o wykreślenie ww. wpisu pobiera się opłatę stałą w wysokości:

* 250 zł - w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej;
* 75 zł - w pozostałych przypadkach.

**Korzyści**

* nie będziesz płacić za użytkowanie wieczyste – będziesz właścicielem a nie użytkownikiem wieczystym,
* nie będzie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

**A co, jeżeli mam wszczęte postępowanie na podstawie „starej” ustawy o przekształceniu?**

Postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, [...], wszczęte na podstawie ustawy [z 2005 r.] i niezakończone decyzją ostateczną do dnia 31 grudnia 2018 r., **umarza się**, jeżeli użytkownik wieczysty lub współużytkownicy wieczyści, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, nie złożyli do dnia 31 marca 2019 r. [...] **oświadczenia** o zamiarze prowadzenia dalszego postępowania na podstawie [dotychczasowych przepisów].

**Przydatne linki:**

Pomoc publiczna:

<https://www.uokik.gov.pl/wyjasnienia2.php#faq3563>

Przekształcenie użytkowania wieczystego:

<https://www.miir.gov.pl/media/62888/wlasnosc.pdf>