



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DĘBINA”

02-786 Warszawa ul. Jana Rosoła 40/7
tel. (022) 6499799 6499889 6499835
www.smdebina.pl, smdebina@smdebina.pl

Warszawa, 16.11.2018 r.

Szanowni Państwo,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” pragnie Państwa poinformować, że w dniu 5 października 2018 roku weszła w życie **ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów** (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1716).

Ustawa ta stwierdza, iż z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów (przekształcenie następuje z mocy prawa). Przekształcenie to obejmuje nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi lub wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, oraz nieruchomości zabudowane wymienionymi powyżej budynkami wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Zarząd Spółdzielni informuje, że z **chwilą przekształcenia dotychczasowa wielkość przysługujących Państwu udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu będzie odpowiadała Państwa udziałom we współwłasności tych gruntów**. Istniejące w dniu przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego lub udziałów we współużytkowaniu wieczystym staną się obciążeniami nieruchomości lub udziałów we współwłasności nieruchomości, a prawa związane z prawem użytkowania wieczystego staną się prawami związanymi z własnością nieruchomości (np. ustanowione dla poszczególnych nieruchomości służebności).

W celu ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków **urzędy, które dotychczas prowadziły sprawy użytkowania wieczystego**, będą wydawały **zaświadczenia potwierdzające przekształcenie wraz z informacją o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej**. Zaświadczenia te będą wydawane w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia i powinny zostać przesłane zgodnie z dotychczas podanymi Urzędowi danymi do korespondencji albo na Państwa wniosek – w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania Państwa wniosku. **Jednocześnie organ przekaze także zaświadczenie do Sądu wieczystoksięgowego, a Sąd z urzędu dokona wpisu własności gruntu (dział II) oraz wpisu roszczenia o opłatę (dział III) w księdze wieczystej prowadzonej dla Państwa nieruchomości. W związku z czym nie jesteście Państwo zobowiązani do samodzielnego składania wniosków do ksiąg wieczystych, ani ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek opłat**. Sąd wieczystoksięgowy powiadomi Państwa o dokonaniu wyżej wskazanych wpisów na adres wskazany w zaświadczeniu wydanym przez Urząd.

Jeżeli nie zgadzacie się Państwo z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, możecie złożyć do Urzędu, który wydał zaświadczenie, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty w drodze decyzji – termin na złożenie tego wniosku wynosi 2 miesiące od dnia doręczenia Państwu zaświadczenia. Do czasu zakończenia tego

postępowania należy wносить opłatę w wysokości wskazanej w zaświadczeniu.

Obowiązek wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej

Z tytułu dokonanego przekształcenia jesteście Państwo zobowiązani do wnoszenia na rzecz Skarbu Państwa rocznej opłaty przekształceniowej.

Opłatę tę należy wносить w terminie do dnia 31 marca każdego roku przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia w wysokości równej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu przekształcenia.

Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 roku.

W przypadku gdy w dniu przekształcenia toczyło się i nie zostało zakończone w Państwa przypadku postępowanie o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (innymi słowy – wnieśliście Państwo wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości) będzie toczyło się na dotychczasowych zasadach. W takim przypadku roczna opłata przekształceniowa powinna być wnoszona w wysokości odpowiadającej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 roku. Po zakończeniu postępowania zostanie rozliczona ewentualna nadpłata po Państwa stronie i w takim przypadku zostanie ona zaliczona na poczet przyszłych rocznych opłat przekształceniowych.

W przypadku gdy w dniu przekształcenia obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.), wysokość rocznej opłaty przekształceniowej jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku aktualizacji.

Możliwość skorzystania z bonifikaty

W każdym czasie przysługuje Państwu prawo zgłoszenia Urzędowi zamiaru wniesienia jednorazowej opłaty za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa – w takim przypadku **wysokość opłaty jednorazowej** obliczana jest jako iloczyn wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym dokonywane jest zgłoszenie oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu 20 lat. Organ, w związku ze zgłoszonym zamiarem wniesienia jednorazowej opłaty – poinformuje Państwa w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia o wysokości opłaty jednorazowej. Jeżeli nie będziecie się Państwo zgadzać z jej wysokością, możecie Państwo złożyć do tego organu wniosek o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej w drodze decyzji – należy ten wniosek złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji.

Możecie Państwo także skorzystać z przysługującej bonifikaty od tej opłaty w wysokości:

- a) **60 %** - jeżeli jednorazowa opłata zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie (prosimy zwrócić uwagę, że w znacznej większości **przypadków czas na skorzystanie z tej możliwości upływie dnia 31 grudnia 2019 roku**); jeżeli do dnia 31 grudnia 2019 roku nie otrzymacie Państwo zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, do dnia 1 lutego 2020 roku jesteście Państwo uprawnieni zgłosić Urzędowi zamiar wniesienia opłaty jednorazowej w 2020 roku, z tym że bonifikata w wysokości 60 % będzie obowiązywała jeżeli wniesiecie Państwo tę opłatę do dnia 29 lutego 2020 roku.
- b) 50 % - jeżeli jednorazowa opłata zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu,
- c) 40 % - jeżeli jednorazowa opłata zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu,

- d) 30 % - jeżeli jednorazowa opłata zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu,
- e) 20 % - jeżeli jednorazowa opłata zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu,
- f) 10 % - jeżeli jednorazowa opłata zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

Jeżeli w Państwa przypadku postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pozostaje w toku – opłata jednorazowa odpowiada iloczynowi opłaty w wysokości obowiązującej przed zakończeniem postępowania w sprawie aktualizacji oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu 20 lat.

Wojewoda Mazowiecki na podstawie zarządzenia określi szczegółowe warunki udzielenia bonifikat – w chwili kierowania do Państwa niniejszej informacji wydanie takiego zarządzenia nie zostało przez Spółdzielnię odnotowane.

Wykreślenie wpisu roszczenia o opłaty z działu III księgi wieczystej

Po wniesieniu wszystkich rocznych opłat przekształceniowych lub jednorazowej opłaty, organ z urzędu w terminie 30 dni wyda Państwu zaświadczenie o wniesieniu opłat lub jednorazowej opłaty, które należy załączyć do wniosku o wykreślenie w dziale III Państwa księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę. Koszt takiego wniosku o wykreślenie to:

250 zł – w przypadku opłaty jednorazowej,

75 zł – w pozostałych przypadkach.

Powyższa informacja została sporządzona w oparciu o stan prawny aktualny na dzień 16 listopada 2018 roku.

W razie jakichkolwiek pytań, prosimy o zgłaszanie ich za pośrednictwem maila na adres smdebina@smdebina.pl. Zarząd Spółdzielni postara się odpowiedzieć na Państwa pytania najszybciej jak to będzie możliwe. Prosimy także o bezpośredni kontakt z Urzędem, który dotychczas prowadził Państwa sprawę z zakresu użytkowania wieczystego.

Z poważaniem,

Prezes Zarządu

Katarzyna Szymańska