

1. Ustawa o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntu we własność – z dnia 20 lipca 2018r.
2. Ustawa z 6 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność.

Dz.U. 2018 poz. 1716

USTAWA

z dnia 20 lipca 2018 r.

**o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe
w prawo własności tych gruntów¹⁾**

Art. 1. 1. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

2. Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

3. Ilekroć w ustawie jest mowa o przekształceniu, należy przez to rozumieć przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu.

4. W przypadku współużytkowania wieczystego gruntu wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym.

5. Obiekty budowlane i urządzenia budowlane, o których mowa w ust. 2, położone na gruncie stają się z dniem przekształcenia częścią składową tego gruntu. Przepisu nie stosuje się do urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, 1104 i 1629).

6. Istniejące w dniu przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości, zaś obciążenia udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu stają się obciążeniami udziałów we współwłasności nieruchomości. Prawa związane z użytkowaniem wieczystym stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości.

Art. 2. 1. W przypadku gdy na gruncie są położone także obiekty budowlane inne niż określone w art. 1 ust. 2, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydzielonej z tego gruntu i spełniającej warunki, o których mowa w art. 1 ust. 2, następuje z dniem:

- 1) założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości albo
- 2) wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu niespełniającego warunków, o których mowa w art. 1 ust. 2.

2. W przypadku gdy zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem, w którym to zezwolenie stało się ostateczne.

Art. 3. Przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów:

- 1) zabudowanych na cele mieszkaniowe, położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933);
- 2) oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756, 1496 i 1716).

Art. 4. 1. Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez:

- 1) starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej – w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, ustawę z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa oraz ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nie-ruchomości.

- 1) dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektora oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego – w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują te podmioty;
- 2) odpowiednio wójta (burmistrza, prezydenta miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa – w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 3) dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji – w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje ten podmiot.

2. Organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem”, 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.

W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwanego dalej „cudzoziemcem”, ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

3. Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, zaświadczenie zawiera także oznaczenie i datę wydania zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

4. W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zwanej dalej „opłatą”, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7, i zasadach jej wnoszenia. Zaświadczenie zawiera pouczenie o możliwości złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ust. 1.

5. Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości.

6. Właściwy organ 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.

7. Właściwy organ przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym jednorodinnym w prawo własności tego gruntu na rzecz cudzoziemca zaświadczenie przekazywane jest również ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia jego wydania.

Art. 5. 1. Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych. Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu. Doręczenie zawiadomienia na taki adres uważa się za dokonane. Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.

2. W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisów, o których mowa w ust. 1, 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.

Art. 6. 1. Jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji.

2. Do czasu zakończenia postępowania ustalającego wysokość i okres wnoszenia opłaty, opłata wnoszona jest w wysokości wskazanej w zaświadczeniu. Ustalona w postępowaniu wysokość opłaty obowiązuje od dnia przekształcenia.

3. Właściwy organ zawiadamia wnioskodawcę o:

- 1) zaliczeniu na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionej opłaty – w przypadku nadpłaty;
- 2) dopłacie do opłaty odpowiadającej różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a nową wysokością opłaty – w przypadku niedopłaty.

4. W przypadku wydania decyzji potwierdzającej brak obowiązku wnoszenia opłaty właściwy organ przekazuje decyzję do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Decyzja stanowi podstawę wykreślenia w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

Art. 7. 1. Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę.

2. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

3. 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.²⁾), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”, wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji.

4. W przypadku ustanowienia lub przeniesienia użytkowania wieczystego w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która zgodnie z postanowieniami umowy obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 r.

5. Opłatę wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności właściwy organ może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

6. Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

7. Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w ust. 6.

8. Właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia, o którym mowa w ust. 7. Jeżeli właściciel nie zgadza się z wysokością opłaty jednorazowej, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji, wniosek o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej w drodze decyzji.

9. Po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

10. Od wniosku o wykreślenie wpisu, o którym mowa w art. 4 ust. 5, pobiera się opłatę stałą w wysokości:

- 1) 250 zł – w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej;
- 2) 75 zł – w pozostałych przypadkach.

Art. 8. Za przekształcenie opłaty nie wnoszą:

- 1) parki narodowe w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614);
- 2) osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy:
 - a) wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,
 - b) użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie:
 - art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99),
 - innych tytułów prawnych, w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990 r.

Art. 9. 1. Właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących własność:

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

2. W przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje Agencja Mienia Wojskowego, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, wydanie zarządzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, 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.

3. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje bonifikata od tej opłaty 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.

4. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego, właściwy 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.

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

6. 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.

Art. 10. 1. Opłata może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Waloryzacji opłaty właściwy organ dokonuje z urzędu albo na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji. O wysokości zwaloryzowanej opłaty właściwy organ zawiadamia właściciela nieruchomości, doręczając informację na piśmie na adres, o którym mowa w art. 4 ust. 6. Doręczenie na taki adres uważa się za dokonane. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.

3. Właściwy organ może odmówić dokonania waloryzacji jedynie w przypadku, jeżeli stwierdzi, że wskaźniki, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie uległy zmianie w okresie od dnia przekształcenia lub ostatniej waloryzacji do dnia złożenia wniosku.

Art. 11. 1. Obowiązek wnoszenia opłaty obciąża każdorazowego 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 po-stępowanie w tej sprawie z urzędu.

2. Jeżeli nabywca nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu, o którym mowa w ust. 1, informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia tego zaświadczenia wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty, w drodze decyzji. Złożenie wniosku nie wstrzymuje obowiązku wnoszenia opłaty za dany rok. Właściwy organ ustala, w drodze decyzji, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, wysokość opłaty lub okres jej wnoszenia. W przypadku zmiany wysokości opłaty jej nowa wysokość obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Właściwy organ zawiadamia na piśmie nabywcę nieruchomości, w przypadku nadpłaty, o zaliczeniu na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionej opłaty, a w przypadku niedopłaty, o dopłacie do opłaty odpowiadającej różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a nową wysokością opłaty.

3. W przypadku wyodrębnienia własności lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem obowiązek wnoszenia opłaty obciąża właściciela tego lokalu w wysokości proporcjonalnej do udziału we współwłasności gruntu związanego z własnością lokalu. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 12. 1. Do wpływów osiągniętych z opłat i opłat jednorazowych w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, reprezentowanego przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, przepis art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

2. Do opłat i opłat jednorazowych przepis art. 12a ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

Art. 13. 1. Jeżeli po dniu 1 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, 1276, 1496 i 1669), prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania. Przepis art. 2 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

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

W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie. Przepisy art. 4 ust. 3–7, art. 5 i art. 6 stosuje się odpowiednio

—

3. Z tytułu przekształcenia, o którym mowa w ust. 1, nowy właściciel gruntu ponosi, na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu, opłatę w wysokości równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w roku, w którym oddano budynek do użytkowania. Przepisy art. 7 ust. 3 i 5–10 oraz art. 8–11 stosuje się odpowiednio. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, jest wymagalna w pełnej wysokości.

Art. 14. 1. 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).

2. W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy *de minimis*, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty.

Art. 15. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.³⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13 po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.”;

2) w art. 74 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia

17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłaty rocznej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe lub wykorzystywana na te cele.”.

Art. 16. W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 oraz z 2015 r. poz. 373 i 524) w art. 1 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne.”;

2) w ust. 1b uchyla się pkt 1 i 2;

3) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.”.

Art. 17. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1044, 1293, 1592 i 1669) w załączniku do ustawy w części II po ust. 20 dodaje się ust. 20a w brzmieniu:

| | | | |
|--|--|-------|--|
| | 20a. Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu | 50 zł | |
|--|--|-------|--|

Art. 18. W ustawie z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. poz. 718 oraz z 2018 r. poz. 431) w art. 40 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2, 3 lub 3a oraz ust. 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, decyzji w przedmiocie użytkowania wieczystego, decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o której

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1669 i 1693.

mowa w art. 29 ust. 3, lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej albo dokonanych po tym wpisie wpisów użytkowania wieczystego lub własności nieruchomości, oraz

stanowi podstawę wpisania jako właściciela odpowiednio m.st. Warszawy albo Skarbu Państwa. Przepisu art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie stosuje się.”.

Art. 19. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756 i 1496) art. 69 otrzymuje brzmienie:

„Art. 69. 1. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, nabytego w drodze przetargu, o którym mowa w art. 53, może nastąpić po 15 latach od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

2. W przypadku gdy w danej inwestycji mieszkaniowej zawarto co najmniej jedną umowę najmu z opcją, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości może nastąpić po 30 latach od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu.

3. W przypadku gdy w danej inwestycji mieszkaniowej zawarto co najmniej jedną umowę najmu z opcją, a przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 2, wszystkie mieszkania na wynajem zostały nabyte przez najemców, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości może nastąpić po przeniesieniu własności ostatniego mieszkania na wynajem.

4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa w ust. 1–3, następuje na żądanie złożone przez co najmniej jednego współużytkownika wieczystego.

5. Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje Prezes KZN. Organem wyższego stopnia w tych sprawach jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

6. Decyzja, o której mowa w ust. 5, stanowi podstawę ujawnienia własności nieruchomości w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków.

7. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości właściciel ponosi na rzecz Skarbu Państwa roczną opłatę przekształceniową w wysokości ustalonej w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5.

8. Wysokość rocznej opłaty przekształceniowej jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu 1 stycznia roku, w którym złożone zostało żądanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Przepisy art. 7 ust. 5–10, art. 10 i art. 11 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716) stosuje się odpowiednio.

9. Obowiązek wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym decyzja, o której mowa w ust. 5, stała się ostateczna.

10. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może upoważnić Prezesa KZN do udzielania bonifikaty od rocznej opłaty przekształceniowej za dany rok. Do udzielania bonifikaty przepisy art. 9 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów stosuje się odpowiednio. Prezes KZN, udzielając bonifikaty od rocznej opłaty przekształceniowej, stosuje warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych określone w zarządzeniu właściwego miejscowo wojewody.”.

Art. 20. 1. Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.

2. Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa zostało doręczone po dniu 31 grudnia 2019 r., osoby fizyczne będące właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielnie mieszkaniowe zamiar wniesienia opłaty jednorazowej w 2020 r. mogą zgłosić właściwemu organowi do dnia 1 lutego 2020 r. W przypadku wniesienia przez te osoby lub spółdzielnie mieszkaniowe opłaty jednorazowej za przekształcenie w terminie do dnia 29 lutego 2020 r. przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości 60%.

Art. 21. 1. Postępowania w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat, wszczęte i niezakończone przed dniem przekształcenia, toczą się nadal po tym dniu na podstawie przepisów dotychczasowych.

2. Jeżeli w dniu przekształcenia nie była ustalona stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ może po tym dniu ustalić tę stawkę, stosując odpowiednio przepisy art. 77–81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Jeżeli w dniu przekształcenia obowiązywała stawka procentowa niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu, właściwy organ, po tym dniu, ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Stawkę procentową ustaloną zgodnie z ust. 2 albo 3 stosuje się do ustalenia wysokości opłaty.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 3, 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.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, 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.

7. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, 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.

8. 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.

Art. 22. W przypadku gdy w postępowaniach w sprawach, o których mowa w art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, 1104 i 1629), dotyczących gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2 po dniu 1 stycznia 2019 r. wydano orzeczenie skutkujące przywróceniem użytkowania wieczystego, przekształcenie następuje z dniem uprawomocnienia się orzeczenia. Przepisy art. 7 ust. 2, 3 i 5–10 oraz art. 8–11 stosuje się odpowiednio. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło przekształcenie.

Art. 23. W przypadku uwzględnienia po dniu 1 stycznia 2019 r. wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99), dotyczącego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, przenosi się prawo własności gruntu.

Art. 24. 1. Przepisy art. 1 i art. 2 stosuje się w przypadku, gdy przed dniem 1 stycznia 2019 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2,

a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został rozpoznany przed tym dniem. Właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania potwierdzenia dokonania wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

2. W przypadku gdy przed dniem 1 stycznia 2019 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został złożony przed tym dniem, przekształcenie następuje z dniem wpisu w księdze wieczystej. Właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania potwierdzenia dokonania wpisu w księdze wieczystej albo przedstawienia przez cudzoziemca ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w art. 2 ust. 2. Przepisy art. 4 ust. 3–7, art. 5, art. 6, art. 7 ust. 1–3 i 5–10 oraz art. 8–11 stosuje się odpowiednio.

Art. 25. Przepisu art. 13 ust. 1b ustawy zmienianej w art. 15 nie stosuje się w sprawach:

- 1) o oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste na podstawie dotychczasowych przepisów, w których przed dniem 1 stycznia 2019 r. sporządzono protokół z przetargu lub rokowań albo zawarto umowę przedwstępną o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 2) zmiany dotychczasowego celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 2019 r., na cel mieszkaniowy, jeżeli w odniesieniu do tej nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza zabudowę mieszkaniową.

Art. 26. 1. Postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2, wszczęte na podstawie ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu dotychczasowym i niezakończone decyzją ostateczną do dnia 31 grudnia 2018 r., umarza się, jeżeli użytkownik wieczysty lub współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, nie złożą do dnia 31 marca 2019 r. organowi,

2. W przypadku gdy postępowanie, o którym mowa w ust. 1, prowadzone na podstawie ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie zakończy się do dnia 31 grudnia 2021 r. wydaniem decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia 2022 r. zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej ustawie. W takim przypadku wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2022 r.

3. W przypadku niezłożenia w określonym terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, przekształcenie następuje ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r., zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej ustawie.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, postępowania prowadzone na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu dotychczasowym umarza się.

Art. 27. 1. W latach 2019–2028 maksymalny limit wydatków budżetu państwa będących skutkiem finansowym niniejszej ustawy wynosi 1312 mln zł, z tym że w poszczególnych latach limit wynosi w:

- 1) 2019 r. – 108,10 mln zł;
- 2) 2020 r. – 132,00 mln zł;
- 3) 2021 r. – 138,10 mln zł;
- 4) 2022 r. – 119,10 mln zł;
- 5) 2023 r. – 121,90 mln zł;
- 6) 2024 r. – 127,10 mln zł;
- 7) 2025 r. – 132,60 mln zł;
- 8) 2026 r. – 138,30 mln zł;

9) 2027 r. – 144,30 mln zł;

10) 2028 r. – 150,70 mln zł.

2. Minister Sprawiedliwości monitoruje wykorzystanie limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, oraz odpowiada za wdrożenie mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 3.

3. W przypadku przekroczenia lub zagrożenia przekroczeniem przyjętego na dany rok budżetowy maksymalnego limitu wydatków zastosowany zostanie mechanizm korygujący polegający na ograniczeniu wydatków osobowych, do poziomu zgodnego z limitem wydatków przyjętym dla danego roku budżetowego oraz kolejnych lat.

Art. 28. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *A. Duda*

Tekst ustawy przyjęty przez Senat bez poprawek

U S T A W A

z dnia 6 grudnia 2018 r.

o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Art. 1. W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem”, 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.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwanego dalej „cudzoziemcem”, ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.”;

2) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu:

„Art. 4a. Organem wyższego stopnia w sprawach dotyczących gruntów stanowiących przed dniem przekształcenia własność Skarbu Państwa jest wojewoda.”;

3) w art. 5:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisu roszczenia o opłatę, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.”,

b) dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. 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.

4. 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.”;

4) w art. 7:

a) po ust. 6 dodaje się ust. 6a i 6b w brzmieniu:

„6a. 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 (Dz. U. poz. 646, 1479, 1629, 1633 i 2212), z uwzględnieniem art. 14, 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, 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%.

6b. Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w okresie pozostałym do wnoszenia opłaty w każdym czasie, z uwzględnieniem art. 14, 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.”,

b) w ust. 7 w zdaniu drugim po wyrazach „w ust. 6” dodaje się wyrazy „albo 6a”;

5) w art. 11:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, obciąża każdorazowego 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.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku nieruchomości, w odniesieniu do której zbywca złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 6a, nabywca nieruchomości będący przedsiębiorcą, wraz z wnioskiem o wydanie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, może złożyć właściwemu organowi oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 6a.”;

6) w art. 13:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. 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.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

2b. Przepisy art. 4 ust. 3–7, art. 5 i art. 6 stosuje się odpowiednio.”;

7) w art. 14 w ust. 1 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:

„Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień wydania zaświadczenia albo zaświadczenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1.”;

8) w art. 21:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli w dniu przekształcenia nie była ustalona stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, 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.”,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 3, 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.”,

c) uchyla się ust. 6,

d) ust. 7 i 8 otrzymują brzmienie:

„7. W przypadkach, o których mowa w ust. 1–3, 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.

8. 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.”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

FORMALNOŚCI

1. Każdy użytkownik / współwłaściciel gruntu otrzyma zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. Urząd ma na to 12 miesięcy od przekształcenia tj. od wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r.
2. Można złożyć wniosek, który podlega opłacie 50 zł o wydanie zaświadczenia. Urząd ma wtedy 4 miesiące na jego wydanie lub w sytuacji uzasadnionej potrzeby (np. zbycie lokalu) w ciągu 30 dni takie zaświadczenie powinno być wydane przez Urząd.

W styczniu KR Notarialna poinformowała, że obrót wtórny mieszkaniami na nieruchomościach, w których wieczyste użytkowanie przekształciło się w prawo własności 1 stycznia 2019 r. jest możliwy nawet bez zaświadczenia o przekształceniu. Uznano bowiem, iż prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału w nieruchomości wspólnej. Prawa te, jako związane będą dzielić los prawny prawa własności lokalu jako jego części składowe. Tak więc istnieją podstawy do przyjęcia, że przeniesienie odrębnej własności lokalu będzie skuteczne, mimo że z chwilą zawarcia umowy nie zostało wydane zaświadczenie w trybie ustawy o przekształceniu.

Powyższe stanowisko KRN zaaprobował Minister Sprawiedliwości.

JAKIE NIERUCHOMOŚCI PODLEGAJĄ PRZEKSZTAŁCENIU

Przekształcenie obejmuje grunty zabudowane na cele mieszkaniowe budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub jednorodzinnymi, w których co najmniej połowę stanowią lokale mieszkalne, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami i innymi obiektami budowlanymi umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Natomiast, gdy na gruncie położone są także obiekty inne niż określone w art. 1 ust. 2, w myśl art. 2 ustawy można dokonać podziału tego gruntu i wydzielić nieruchomość zabudowaną takim obiektem, która nie spełniając przesłanki zabudowy na cele mieszkaniowe nie będzie podlegała przekształceniu.

OPŁATY

1. Z dniem 1 stycznia 2019r. znika opłata za wieczyste użytkowanie. Przekształcenie jest odpłatne w wysokości 20 rocznych opłat przekształceniowych, których wysokość odpowiada opłacie rocznej z tyt. wieczystego użytkowania. Termin wniesienia opłaty za 2019 rok **upływa 28 lutego 2020 r.**
2. Waloryzacja opłaty przekształceniowej może się odbywać w oparciu o wskaźnik inflacji do momentu opracowania wskaźnika cen nieruchomości opublikowanego przez GUS.
3. Bonifikaty
 - ustawowe 60% dla użytkowników gruntów Skarbu Państwa
 - bonifikaty na gruntach samorządów są fakultatywne i zależą od decyzji władz lokalnych
 - należy pamiętać, iż udzielone bonifikaty stanowią pomoc publiczną dla przedsiębiorstw

POMOC PUBLICZNA

Stanowisko UOKiK z grudnia 2018r. w oparciu o stanowisko **KE z dnia 7 kwietnia 2011 r.** Wystąpienie Związku do WFOŚiGW w Katowicach.

* różne adresy oraz nowelizacja z 6 grudnia 2018 r.

Postępowanie o przekształceniu wszczęte przed 1 stycznia 2019 r.

Wyjaśnienia UOKiK

Pomoc de minimis w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Poniższe wyjaśnienia w formie pliku .pdf do pobrania:

[Pomoc de minimis w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów](#)

Wstęp

Art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów^[1] (dalej: Ustawa) stanowi, że przepisy tej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. W szczególności, w przypadku konieczności zastosowania przepisów o pomocy publicznej wymagane jest spełnienie warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych 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^[2] (dalej: rozporządzenie Nr 1407/2013).

Ponadto Ustawa w art. 7 ust. 6a przewiduje możliwość wyboru przez przedsiębiorcę trybu dokonywania odpłatności za przekształcenie, skutkującego brakiem konieczności stosowania przepisów o pomocy publicznej.

Poniżej przedstawione są szczegółowe wyjaśnienia, dotyczące zagadnień związanych z pomocą de minimis przy stosowaniu przepisów Ustawy.

I. W jakich przypadkach należy zastosować przepisy o pomocy publicznej?

Na wstępie należy wyjaśnić, że Ustawa definiuje grunty zabudowane na cele mieszkaniowe jako nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne (art. 1 ust. 2 Ustawy). Do przekształcenia będzie dochodziło zatem również w przypadku, **gdy grunt będzie wykorzystywany w części na cele inne niż mieszkalne**, tzn. kiedy w budynku posadowionym na tym gruncie większość lokali będzie miała przeznaczenie mieszkaniowe, ale będą znajdowały się w nim również lokale handlowe i usługowe, zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, które zostaną objęte przekształceniem „przy okazji” uwłaszczenia gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe (priorytet Ustawy).

A. Kto będzie beneficjentem pomocy publicznej?

Przepisy o pomocy publicznej mają zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do przedsiębiorców, przy czym pojęcie przedsiębiorcy powinno być rozumiane bardzo szeroko, obejmuje ono bowiem wszelkie kategorie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, niezależnie od ich formy prawnej i źródeł finansowania oraz bez względu na to, czy przepisy krajowe przyznają danemu podmiotowi status przedsiębiorcy^[3]. Przy tak szeroko zakreślonych ramach definicji pojęcia przedsiębiorcy, podstawowe znaczenie ma rodzaj prowadzonej przez podmiot działalności. Przez działalność

gospodarczą należy rozumieć, zgodnie z orzecznictwem TSUE, oferowanie towarów i usług na rynku[4]. Pojęcie to dotyczy zarówno działalności produkcyjnej, jak i dystrybucyjnej i usługowej. Nie jest istotne występowanie zarobkowego charakteru działalności, w związku z czym działalność gospodarczą w rozumieniu unijnego prawa konkurencji prowadzić mogą także różnorodne podmioty typu non-profit[5]. Nie ma również znaczenia, jak dana działalność jest kwalifikowana w prawie krajowym. Istotne jest natomiast to, czy działalność gospodarcza jest faktycznie przez podmiot prowadzona. Należy bowiem zauważyć, że sam fakt zawarcia w statucie podmiotu, np. stowarzyszenia, zapisu o możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, nie przesądza o zakwalifikowaniu go jako przedsiębiorstwa - istotne jest faktyczne prowadzenie tej działalności, które powoduje, że podmiot powinien być uznany za przedsiębiorstwo.

Podsumowując, przedsiębiorstwem może być każdy podmiot - zarówno osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą wpisaną do ewidencji/rejestru lub też bez formalnego wpisu do rejestru, jak i spółka prawa handlowego, spółka cywilna, spółdzielnia socjalna, stowarzyszenie, fundacja, instytucja kultury - jeżeli faktycznie prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu prawa unijnego, czyli oferuje produkty lub usługi na rynku. We wszystkich przypadkach, gdy organ udzielający pomocy stwierdzi, że udzielana ulga ze środków publicznych dotyczy działalności gospodarczej (przedsiębiorcy), powinien do planowanego wsparcia zastosować przepisy o pomocy publicznej.

Zatem, w kontekście powyższych wyjaśnień, należy stwierdzić, że przepisy o pomocy publicznej (pomocy de minimis) należy stosować przy ustalaniu na podstawie Ustawy odpłatności za przekształcenie oraz stosowaniu innych ulg w stosunku do przedsiębiorców, którymi mogą być np.:

- o właściciele lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych,
- o deweloperzy (w zakresie mieszkań niesprzedanych),
- o spółdzielnie mieszkaniowe w zakresie wynajmowanych lokali użytkowych,
- o osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w domach mieszkalnych i lokalach mieszkalnych, w tym lokalach spółdzielni mieszkaniowej o statusie odrębnej własności.

B. Pomoc de minimis.

1. Sprzedaż gruntu publicznego – zasady ogólne.

Przy sprzedaży nieruchomości publicznej nie będą miały zastosowania przepisy o pomocy publicznej, jeżeli nieruchomość ta jest zbywana przez właściciela publicznego po cenie rynkowej. Jeżeli sprzedaż ta nastąpi na rzecz przedsiębiorcy po cenie preferencyjnej, różnica pomiędzy ceną rynkową a preferencyjną ceną sprzedaży, stanowi pomoc publiczną. W szczególności z zapisu w pkt 103 sekcji 4.2.3.2 Zawiadomienia Komisji w sprawie pojęcia pomocy państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu^[6] wynika, że w celu wyeliminowania konieczności stosowania przepisów o pomocy publicznej przy sprzedaży nieruchomości publicznych, podmiot zbywający nieruchomość powinien zastosować do transakcji procedurę przetargu bezwarunkowego, gwarantującego uzyskanie przez publicznego właściciela największej korzyści ekonomicznej z transakcji. Natomiast w razie sprzedaży bez przetargu, w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości należy przeprowadzić jej wycenę przez niezależnego rzeczoznawcę. **Generalną zasadą jest więc, że zbycie nieruchomości publicznej (w tym przypadku przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności), wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, po cenie niższej niż rynkowa, powoduje konieczność zastosowania przepisów o pomocy publicznej.**

2. Odpłatność za przekształcenie - określenie wysokości opłat przekształceniowych (art. 7 ust. 6 Ustawy).

Pomoc de minimis. Ustalenie odpłatności za przekształcenie (określenie wysokości opłat przekształceniowych), zgodnie z art. 7 ust. 6 Ustawy, stanowi pomoc de minimis, ponieważ użytkownik wieczysty uzyskuje własność gruntu za cenę niższą niż cena rynkowa. Z art. 7 ust. 6 Ustawy wynika bowiem, iż opłata przekształceniowa jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia. Oznacza to, że nowy właściciel gruntu zapłaci za prawo własności 20 % wartości rynkowej gruntu (przy stawce 1%-owej opłaty rocznej) lub 60 % tej wartości (jeżeli obowiązuje w danym przypadku 3%-owa stawka procentowa opłaty rocznej). Użytkownik wieczysty uzyska więc własność gruntu, ponosząc preferencyjną opłatę. Korzyścią dla nowego właściciela będzie w pierwszym przypadku 80 %, a w drugim 40 % wartości gruntu. W związku z powyższym, do przypadków przekształcenia na podstawie Ustawy, dotyczących nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli beneficjent nie złożył w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia oświadczenia, o którym mowa w art. 7 ust. 6a, będą miały zastosowanie przepisy o pomocy de minimis. Wartością pomocy, udzielanej na podstawie art. 7 ust. 6 Ustawy, jest **różnica pomiędzy wartością rynkową gruntu a sumą opłat przekształceniowych.**

Tryb niepomocowy. Należy podkreślić, że w przypadku złożenia przez przedsiębiorcę oświadczenia o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres 99 lat (lub odpowiednio do wysokości stawki opłaty, 50 lat lub 33 lata - art. 7 ust. 6a Ustawy), przepisy o pomocy publicznej nie mają zastosowania. Dotyczy to przypadków, kiedy np. dostępny limit pomocy de minimis jest za mały (jej udzielenie doprowadziłoby do przekroczenia limitu pomocy de minimis) z powodu wysokiej wartości gruntu, a przedsiębiorca nie jest skłonny do wniesienia dopłaty do wartości rynkowej gruntu podlegającego przekształceniu. Przedsiębiorca, korzystający z możliwości wnoszenia opłat przez okres 99 lat (lub odpowiednio 50 lub 33 lata) docelowo uiszczy rynkową wartość gruntu, a zatem nie ma w tym przypadku konieczności stosowania przepisów o pomocy publicznej. Przepisy te należy stosować jedynie wtedy, gdy opłata za własność nieruchomości publicznej ma charakter preferencyjny (jest niższa niż wartość rynkowa gruntu).

3. Bonifikaty (art. 9 Ustawy).

W Ustawie przewidziano bonifikaty (o charakterze obligatoryjnym lub fakultatywnym) od opłaty przekształceniowej za dany rok lub w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej, udzielanych osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym. W przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, bonifikaty te stanowią pomoc publiczną, odrębną od samego obniżenia opłaty za uzyskanie własności gruntu i należy do nich stosować przepisy o pomocy publicznej (pomocy de minimis).

II. Wyjaśnienia szczegółowe.

A. Dzień udzielenia pomocy.

Z uwagi na długi okres pomiędzy dokonaniem się przekształcenia z mocy prawa (1 stycznia 2019 r.), a dniem wystawienia zaświadczenia (do 12 miesięcy od dnia przekształcenia lub 4 miesięcy albo 30 dni od dnia otrzymania wniosku o jego wydanie), a także w celu ułatwienia organom udzielającym pomocy obliczania jej wartości, w Ustawie wprowadzono definicję dnia udzielenia pomocy. W art. 14 ust. 1 Ustawy przyjęto, że dniem udzielenia pomocy jest dzień wystawienia zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie lub dzień wystawienia zaświadczenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy^[7]. Na ten dzień należy badać spełnienie przesłanek pomocy de minimis i z tą datą wystawić beneficjentowi zaświadczenie o pomocy de minimis. Jest to rozwiązanie gwarantujące precyzyjne określenie wartości pomocy (warunek jej przejrzystości) oraz zbadanie warunków jej dopuszczalności. Ewentualna zmiana wartości pomocy, wynikająca z wydania decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 7 ust. 8 (ustalenie wysokości opłaty jednorazowej) lub art. 11 ust. 2 (ustalenie wysokości opłaty i okresu jej wnoszenia pozostałego do spłaty), powoduje jedynie konieczność skorygowania wartości pomocy.

B. Dopłaty przy przekroczeniu limitu pomocy de minimis.

Wartością pomocy de minimis udzielanej na podstawie Ustawy jest różnica pomiędzy wartością rynkową gruntu a sumą opłat przekształceniowych. Może zdarzyć się sytuacja, w której organ udzielający pomocy, ustalając odpłatność za przekształcenie w trybie art. 7 ust. 6 Ustawy (sumę 20 rocznych opłat przekształceniowych), stwierdzi, że udzielenie pomocy de minimis jest niemożliwe z powodu przekroczenia jej limitu. Będą to przypadki, gdy:

- o beneficjent wykorzystał już cały dostępny limit pomocy de minimis albo
- o beneficjent wykorzystał ten limit częściowo lub posiada cały dostępny limit, ale wartość korzyści, wynikającej z ustalenia wysokości opłat przekształceniowych, przewyższa wartość możliwej do udzielenia pomocy de minimis.

Przepis art. 14 ust. 2 Ustawy przewiduje w takich przypadkach zastosowanie dopłaty do wysokości wartości rynkowej gruntu podlegającego przekształceniu. Dopłata ta będzie odpowiadała różnicy pomiędzy wartością rynkową gruntu a sumą wnoszonych opłat oraz dopuszczalnego limitu pomocy de minimis, zgodnie z następującym wzorem:

Wartość dopłaty = wartość rynkowa gruntu – (wartość sumy opłat + wartość dostępnego limitu pomocy de minimis)

Poniżej przedstawiono 4 przykłady obliczenia wysokości dopłaty. Przyjęto, że obowiązuje 1%-owa stawka opłaty rocznej, a kurs euro to 1 euro = 4 zł

Przykład 1. Beneficjent posiada do wykorzystania cały limit pomocy de minimis, ale wartość udzielanej pomocy przekracza ten limit.

Wartość rynkowa gruntu wynosi 6 000 000 zł.

$$6\ 000\ 000\ \text{zł} - (1\ 200\ 000\ \text{zł} + 800\ 000\ \text{zł}) = 6\ 000\ 000\ \text{zł} - 2\ 000\ 000\ \text{zł} = 4\ 000\ 000\ \text{zł}$$

Wartość dopłaty wynosi 4 000 000 zł.

Przykład 2. Beneficjent posiada do wykorzystania cały dopuszczalny limit pomocy

de minimis i wartość udzielanej pomocy nie przekracza tego limitu.

Wartość rynkowa gruntu wynosi 1 000 000 zł.

$$1\ 000\ 000\ \text{zł} - (200\ 000\ \text{zł} + 800\ 000\ \text{zł}) = 1\ 000\ 000\ \text{zł} - 1\ 000\ 000\ \text{zł} = 0$$

Brak konieczności wniesienia dopłaty.

Przykład 3. Przedsiębiorca wykorzystał częściowo (100 000 euro)
limit pomocy
de minimis. Wartość rynkowa gruntu wynosi 3 000 000 zł.

$$3\,000\,000\ \text{zł} - (600\,000\ \text{zł} + 400\,000\ \text{zł}) = 3\,000\,000\ \text{zł} - 1\,000\,000\ \text{zł} \\ = 2\,000\,000\ \text{zł}$$

Wartość dopłaty wynosi 2 000 000 zł.

Przykład 4. Przedsiębiorca wykorzystał częściowo (100 000 euro)
limit pomocy
de minimis. Wartość rynkowa gruntu wynosi 4 000 000 zł, a **stawka
opłaty rocznej – 3 %.**

$$4\,000\,000\ \text{zł} - (2\,400\,000\ \text{zł} + 400\,000\ \text{zł}) = 4\,000\,000\ \text{zł} - 2\,800\,000\ \text{zł} \\ = 1\,200\,000\ \text{zł}$$

Wartość dopłaty wynosi 1 200 000 zł.

Należy zwrócić uwagę, że alternatywą dla dokonania dopłaty jest możliwość złożenia w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia oświadczenia o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres 99 lat (albo 50 lub 33 lat), co powoduje potraktowanie odpłatności jako rynkowej i brak konieczności stosowania przepisów o pomocy de minimis.

C. Pomoc udzielana spółdzielniom mieszkaniowym.

Spółdzielnię mieszkaniową należy uznać za przedsiębiorcę w rozumieniu unijnych przepisów o pomocy publicznej. Podmiot ten może bowiem konkurować z innymi przedsiębiorcami prowadzącymi działalność na rynku budownictwa mieszkaniowego i zarządzania nieruchomościami. Jest to rynek otwarty, na którym funkcjonuje wielu przedsiębiorców, w tym także z innych państw członkowskich UE.

W odniesieniu do samego przekształcenia, a także innych ulg (bonifikaty, rozłożenia na raty, ustalenia innego terminu wniesienia opłaty) stosowanych na podstawie Ustawy na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, należy przytoczyć stanowisko Komisji Europejskiej, wyrażone w piśmie z dnia 7 kwietnia 2011 r. (COMP. F3/AW-MS/jb*2011/035977). Stanowisko to dotyczy bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, udzielanej spółdzielniom mieszkaniowym. W przedmiotowym piśmie Komisja Europejska stwierdziła, że bonifikata dla spółdzielni mieszkaniowej, związana z uzyskaniem własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nie stanowi pomocy publicznej w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE, ponieważ nie wpływa na wymianę handlową pomiędzy państwami członkowskimi. W ocenie Komisji bonifikata przyznawana jest jedynie w związku z istniejącymi lokalami mieszkalnymi, a wynikająca z bonifikaty korzyść musi być przekazana indywidualnym konsumentom - członkom spółdzielni

mieszkaniowej. Korzyść ta zostanie na nich „przeniesiona” w przyszłości, ponieważ spółdzielnia, zbywając udziały w nieruchomości wspólnej, **zastosuje cenę uwzględniającą bonifikatę**. Ostateczni właściciele przekształcanego prawa do gruntu są więc z góry określone, a rynek takiej transakcji jest ograniczony jedynie do członków spółdzielni, której budynki usytuowane są na gruncie, którego dotyczy przekształcenie. Bonifikata od opłaty za przekształcenie dla wcześniej określonej, ograniczonej grupy, składającej się wyłącznie z obecnych najemców lokali mieszkalnych, nie może mieć wpływu na wymianę handlową między państwami członkowskimi.

Z przytoczonego pisma Komisji Europejskiej wynika, że przepisy o pomocy publicznej nie mają zastosowania w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli bonifikata jest jej udzielona w związku z lokalami wykorzystywanymi na **cele mieszkaniowe**, a przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie dotyczyło wyłącznie członków spółdzielni/aktualnych najemców lokali mieszkalnych. Powyższą interpretację można również zastosować do ustalania spółdzielniom mieszkaniowym, na podstawie Ustawy, odpłatności za przekształcenie (określenia wysokości opłat przekształceniowych), a także innych form pomocy przewidzianych w Ustawie, tj. rozłożenia na raty opłaty przekształceniowej oraz ustalenia innego terminu do jej wniesienia, jeżeli korzyść z przekształcenia lub ww. innych ulg zostanie **docelowo przetransferowana** przez spółdzielnię na jej członków, **zajmujących lokale na cele mieszkaniowe**. Warunek ten zostanie spełniony, **jeżeli opłaty ponoszone w przyszłości przez członków spółdzielni przy ustanowieniu odrębnej własności lokalu zostaną pomniejszone o korzyści wynikające z ulg, związanych z uzyskaniem prawa własności gruntu przez spółdzielnię**[\[8\]](#). Należy zwrócić uwagę, że art. 9 ust. 6 Ustawy stanowi, że 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. Z powyższego wynika, że korzyść uzyskana przez spółdzielnię z tytułu bonifikaty zostanie przekazana członkom spółdzielni, zajmującym lokale na cele mieszkaniowe. Pragnę ponadto zauważyć, że poprzez lokale spółdzielni zajęte na cele mieszkaniowe należy rozumieć **zarówno lokale mieszkalne zajmowane na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego**[\[9\]](#). Oba te prawa mogą zostać w przyszłości przekształcone, na wniosek członka spółdzielni, w odrębną własność lokalu. Wyodrębnienie lokalu w przyszłości będzie

związane z przejściem poprzez nowego właściciela obowiązku wnoszenia opłat przekształceniowych (art. 11 ust. 1 Ustawy) i możliwością skorzystania z przewidzianych w Ustawie ulg, np. bonifikaty od opłaty rocznej lub z tytułu opłaty jednorazowej, rozłożenia na raty opłaty rocznej lub ustalenia innego terminu do jej wniesienia.

Podsumowując, pomocą de minimis dla spółdzielni będzie wartość korzyści, uzyskanej w związku z **lokalami będącymi jej własnością i przeznaczonymi do działalności gospodarczej** (lokale użytkowe).

W odniesieniu do lokali w spółdzielni mieszkaniowej o statusie odrębnej własności należy podkreślić, że korzyść z Ustawy, wynikającą z przekształcenia czy bonifikaty, odniosą bezpośrednio właściciele tych lokali. W związku z powyższym, jeżeli lokal będący odrębną własnością, którego dotyczy przekształcenie lub bonifikata, jest **choćby w części wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej, do ustalenia wysokości opłat przekształceniowych lub udzielanej w stosunku do tego lokalu bonifikaty należy zastosować przepisy o pomocy de minimis**. Przykładowo, jeżeli cały lokal jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej (np. jest wynajmowany), bonifikata w całości stanowi pomoc de minimis. W przypadku natomiast, gdy właściciel wykorzystuje na działalność gospodarczą część lokalu mieszkalnego, bonifikata będzie stanowiła pomoc w zakresie, w jakim część ta jest faktycznie użytkowana dla celów działalności gospodarczej, w części proporcjonalnej np. do całkowitej powierzchni lokalu. Pomimo faktu, że często charakter prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności (np. taksówkarz, lekarz) wymaga świadczenia usług poza nieruchomością, należy określić, czy podmiot faktycznie wykorzystuje część powierzchni mieszkalnej do prowadzenia np. biura czy gabinetu. Powierzchnia mieszkalna, użytkowana na cele prowadzenia działalności gospodarczej, jest podstawą do zaliczenia przez osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą wydatków związanych z tą częścią mieszkania do kosztów uzyskania przychodu, a zatem, należy przyjąć, że może ona być również podstawą do obliczenia wielkości otrzymanej pomocy de minimis, przykładowo w formie bonifikaty. Natomiast w przypadku, gdy działalność jest jedynie zarejestrowana pod adresem lokalu mieszkalnego, a przedsiębiorca **wykonuje całą działalność poza lokalem, nie ma podstaw do uznania, że bonifikata stanowi pomoc de minimis**. W zakresie weryfikacji gospodarczego wykorzystania lokalu mieszkalnego pomocny może być prowadzony przez gminy rejestr Ewidencja gruntów i budynków.

Garaże. W zasobach spółdzielni znajdują się ponadto nieruchomości garażowe, jako garaże wolnostojące lub powierzchniowo garażowe wielostanowiskowe w budynkach mieszkalnych. Garaże, użytkowane przez członków/najemców lokali spółdzielni, związane są z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców i umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych. W tym kontekście można uznać, że bonifikata, dotycząca garaży, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, nie będzie stanowiła pomocy publicznej, podobnie jak bonifikata dotycząca lokali mieszkalnych. Chodzi tu o sytuacje, w których garaże użytkowane są przez członków spółdzielni, będących osobami fizycznymi, zajmujących lokale na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni.

Nie można jednakże wykluczyć sytuacji, w której garaże wynajmowane są przez spółdzielnię osobom trzecim, niezamieszkującym w zasobach spółdzielni, na warunkach komercyjnych (jest to działalność gospodarcza spółdzielni), np. osobom prawnym lub fizycznym, które nie mają lokalu w spółdzielni i nie są jej członkami. W takim przypadku do bonifikaty w tym zakresie należy zastosować przepisy o pomocy publicznej.

D. Kwestia nabycia prawa użytkowania wieczystego na rynku wtórnym.

Prawo użytkowania wieczystego jest przedmiotem obrotu. Może więc zdarzyć się sytuacja, w której prawo użytkowania wieczystego, podlegające przekształceniu w prawo własności na podstawie Ustawy, zostało wcześniej nabyte rynkowo od poprzedniego użytkownika wieczystego. Przy czym właściciel gruntu mógł zapłacić za prawo użytkowania wieczystego opłatę często nieznacznie tylko odbiegającą od jego wartości rynkowej. Należy jednak zwrócić uwagę, że przedmiotowa transakcja nie dokonała się pomiędzy właścicielem gruntu (tj. właścicielem publicznym) a użytkownikiem wieczystym, ale jej stronami byli poprzedni użytkownik wieczysty i nabywca prawa. Nabywca ten świadomie zapłacił zbywcy za prawo użytkowania wieczystego, a nie za własność gruntu, wiedząc, że właścicielem gruntu nadal pozostaje podmiot publiczny. **Sprzedaż ta nie przyniosła więc publicznemu właścicielowi gruntu żadnej korzyści.** Powyższe stanowisko

zostało wyrażone w piśmie Komisji Europejskiej z dnia 28 października 2013 r. (COMP.H.3/UD/hvdsD*2013/106265), w którym Komisja analizowała charakter odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że dokonana w przeszłości zapłata za prawo użytkowania wieczystego, nabyte na rynku wtórnym, nie ma żadnego znaczenia z punktu widzenia ustalania odpłatności za przekształcenie (określenia wysokości opłat przekształceniowych) na podstawie Ustawy i nie może być uwzględniana przy ustalaniu zasad odpłatności lub wysokości ewentualnej pomocy de minimis.

III. Procedura związana ze stosowaniem przepisów o pomocy publicznej.

A. Wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie z urzędu, bez dopłaty.

W odniesieniu do sposobu postępowania organu udzielającego pomocy w przypadkach stanowiących pomoc de minimis należy wyjaśnić, że pomimo, iż przekształcenie dokona się z mocy prawa w dniu 1 stycznia 2019 r., dniem udzielenia pomocy w konkretnych przypadkach będzie dzień wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie i z tą datą należy dokonać oceny korzyści powstałej w wyniku ustalenia odpłatności z punktu widzenia przepisów o pomocy publicznej. W przypadkach, gdy przekształcenie będzie dotyczyło podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, **jeżeli beneficjent nie złożył oświadczenia potwierdzającego zamiar wnoszenia opłaty przez okres 99 lat** (czyli chce skorzystać z pomocy de minimis), organ udzielający pomocy powinien wezwać go do złożenia formularza informacji przedkładanych przy ubieganiu się o pomoc de minimis oraz zaświadczeń lub oświadczenia o udzieleniu pomocy de minimis. Następnie, po stwierdzeniu, że spełnione są warunki z rozporządzenia Nr 1407/2013, określeniu dopuszczalnego limitu pomocy de minimis i obliczeniu wartości pomocy de minimis, wynikającej z ustalenia wysokości opłat przekształceniowych, organ udzielający pomocy wydaje zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. Kolejnym krokiem jest **wydanie zaświadczenia o pomocy de minimis** oraz w ciągu 7 dni od daty wydania zaświadczenia przekształceniowego **sprawozdanie udzielonej pomocy de minimis w aplikacji SHRIMP**.

B. Wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie na wniosek, bez dopłaty.

Po wpłynięciu do organu udzielającego pomocy wniosku właściciela, prowadzącego działalność gospodarczą, o wcześniejsze wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie, jeżeli nie wpłynęło w ciągu 3 miesięcy od przekształcenia oświadczenie o wnoszeniu opłaty przez 99 lat, organ udzielający pomocy wzywa go do złożenia formularza informacji oraz zaświadczeń lub oświadczenia o udzielonej pomocy de minimis. Następnie, po stwierdzeniu, że spełnione są warunki z rozporządzenia Nr 1407/2013, określeniu dopuszczalnego limitu pomocy de minimis i obliczeniu wartości pomocy de minimis, wynikającej z ustalenia wysokości opłat przekształceniowych, organ udzielający pomocy wydaje zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. **Następnie należy wydać zaświadczenie o pomocy de minimis** oraz w ciągu 7 dni od daty wydania zaświadczenia przekształceniowego należy **sprawozdać udzieloną pomoc de minimis w aplikacji SHRIMP.**

C. Zastosowanie dopłaty przy przekroczeniu limitu pomocy de minimis.

W przypadkach, kiedy udzielenie pomocy de minimis jest niedopuszczalne z powodu przekroczenia limitu pomocy de minimis, a beneficjent nie złożył w terminie 3 miesięcy od przekształcenia oświadczenia o wnoszeniu opłaty przez okres 99 lat (chce uiścić dopłatę), organ udzielający pomocy wszczyna postępowanie, zmierzające do wydania decyzji o wniesieniu dopłaty. W tym przypadku konieczne jest ustalenie wartości rynkowej gruntu poprzez sporządzenie operatu szacunkowego (art. 14 ust. 2 Ustawy), którego koszt ponosi zobowiązany do zapłaty. W decyzji administracyjnej organ udzielający pomocy zobowiązuje właściciela do dokonania dopłaty w określonej wysokości i terminie. Po uiszczeniu dopłaty, jeżeli beneficjent nie złoży odwołania od decyzji, organ udzielający pomocy wydaje zaświadczenie potwierdzające przekształcenie i określające wysokość opłat przekształceniowych.

[1] Dz. U. z 2018 r. poz. 1716.

[2] Dz. Urz. UE L 352 z 24 grudnia 2013 r.

[3] Np. pkt 19 sprawy C-475/99, *Ambulanz Glöckner*, [2001] ECR I-8089 oraz pkt 74 połączonych spraw C-180/98 do C-184/98, *Pavlov and Others*, [2000] ECR I-6451.

[4] Np. pkt 19 sprawy C-475/99, *Ambulanz Glöckner* oraz pkt 75 połączonych spraw C-180/98 do C-184/98, *Pavlov and Others*.

[5] Orzeczenie TSUE z dnia 21 września 1999 r. w sprawie *Albany*, C-67/96.

[6] Dz. Urz. UE C 262 z 19 lipca 2016 r. Zagadnienie zbywania nieruchomości publicznych zostało omówione w treści sekcji 4.2 *Zawiadomienia, poświęconej testowi prywatnego inwestora*.

[7] Chodzi tu o zaświadczenie wydawane nabywcy nieruchomości na jego wniosek, potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty.

[8] Zapewnienie przeniesienia korzyści stanowi art. 1 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845), z którego wynika, że spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Ponadto, prawo własności gruntu, które nabywa spółdzielnia na podstawie Ustawy, jest nierozdzielnie związane z prawem do lokalu, w którym zamieszkuje członek spółdzielni.

[9] W tym również lokale spółdzielcze zajęte na podstawie spółdzielczej umowy najmu.

UDOKUMENTOWANIE PRZEKSZTAŁCENIA

Przekształcenie zostanie udokumentowane wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie przez właściwy organ.

W przypadku, kiedy właściciel nie zgadza się z informacją o wysokości opłaty przekształceniowej, w terminie 2 miesięcy od otrzymania zaświadczenia może złożyć wniosek o ustaleniu jej wysokości lub adresu wnoszenia opłaty. Otrzyma wówczas decyzję administracyjną.