

Dobry moment na zmianę użytkowania wieczystego w prawo własności

Jesteś użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym stoi twój dom lub mieszkanie? Teraz jest najlepszy moment na zmianę formy użytkowania. Już w październiku ma wejść w życie ustawa regulująca całościowo kwestię przekształcenia, która wprowadzi zdecydowanie mniej korzystne warunki.

Warunki postępowania w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego we własność reguluje ustawa 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). Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia (art. 4 ust. 1 powyższej ustawy).

Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa powyżej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody, a w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

I właśnie ta wysokość bonifikaty jest obecnie korzystna.

Otóż, do początku lipca 2017 roku obowiązywała uchwała Nr XXX/945/2008 Rady m. st. Warszawy z 8 maja 2008 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty osobom fizycznym od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 79, poz. 2834), na mocy której określono bonifikatę od opłaty za przekształcenie w wysokości 60%.

Natomiast 3 lipca 2017 r. weszła w życie nowa uchwała Rady m.st. Warszawy nr L/1217/2017 z 8 czerwca 2017 r., uchylająca uchwałę wskazaną powyżej, która obecnie gwarantuje mieszkańcom Warszawy bonifikatę w wysokości 95% przy przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych: **„§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie 95% bonifikaty osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami.”**

To ogromna zmiana w porównaniu z poprzednią treścią uchwały, bowiem obowiązująca uchwała nie tylko podwyższa wysokość bonifikaty z 60% do 95%, ale również zrównuje ona prawa osób fizycznych zamieszkujących domy jednorodzinne, z osobami, które posiadają spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu. Warto podkreślić, iż kryterium dochodowe nie będzie brane pod uwagę. Zatem obowiązująca uchwała to niezwykle korzystna regulacja.

Ponadto, odmiennie niż dotychczas, fakt prowadzenia działalności gospodarczej pod adresem nieruchomości, której dotyczy przekształcenie - nie wyklucza możliwości skorzystania z bonifikaty, ale może cały proces skomplikować i przedłużyć. Po pierwsze nie są jeszcze znane wytyczne co do interpretacji postanowienia § 2 przedmiotowej uchwały tj.: **„§ 2 W przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe i inne, bonifikata, o której mowa w § 1, będzie przysługiwała**

proporcjonalnie do stosunku powierzchni lokali mieszkalnych i garażowych do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości.” W związku z powyższym urzędy poszczególnych dzielnic Warszawy, czekając na otrzymanie tychże wytycznych nie wiedzą, jak wyliczyć bonifikatę w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne, w tym na których prowadzona jest działalność gospodarcza.

Aby móc skorzystać z obecnie obowiązujących warunków finansowych związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności należy się spieszyć, gdyż są zapowiedzi, iż w październiku lub w listopadzie ma wejść w życie ustawa regulująca całościowo kwestię przekształcenia, która wprowadzi zdecydowanie mniej korzystne warunki.

Monika Konwerska-Olczak, radca prawny w LSW Leśnodorski Ślusarek i Wspólnicy