



Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

# Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności – dylematy prawne i praktyczne związane z upływem 31 grudnia 2019 r. ustawowych terminów wydawania zaświadczeń



Piotr Brogowski  
[piotr\\_brogowski@orion.pl](mailto:piotr_brogowski@orion.pl)



Organizator

**WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA**

## Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (uppuw)
- tekst ogłoszony: Dz.U. 2018 poz. 1716
- tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 916



Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA



## Akty zmieniające

- Ustawa z dnia 6 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018 poz. 2540); *akt objęty tekstem jednolitym*
- Ustawa z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2019 poz. 270)
- Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019 poz. 1309)
- **Tekst ujednoczony uppuw:**  
<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20180001716>



Organizator

**WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA**

# Akty prawa miejscowego – Warszawa

- Uchwała nr LXXV/2128/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 października 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Maz. z 25 października 2018 r., poz. 10156).

## Akty zmieniające:

- Uchwała nr III/48/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 grudnia 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Maz. z 21 grudnia 2018 r., poz. 13009).
- Uchwała nr R IV/59/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 20 grudnia 2018 r. uchylająca uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Maz. z 21 grudnia 2018 r., poz. 13010).
- Uchwała nr VIII/161/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 lutego 2019 r. zmieniająca uchwałę Nr LXXV/2128/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 października 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 26 lutego 2019 r., poz. 2603).



Organizator

**WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA**

## Akty prawa miejscowego – Warszawa cd.

- Zarządzenie nr 9 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 marca 2019 r. w sprawie podwyższenia ustawowych stawek procentowych bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa w prawo własności tych gruntów, położonych na terenie Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 21 marca 2019 r., poz. 3720)



Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

# Kiedy grunt podlega przekształceniu

- Nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, z których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne (art. 1 ust.2 pkt 2)
- Wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)
- Jeżeli na gruncie zabudowanym budynkami, o których mowa powyżej, położone są także inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, o ile łączna powierzchnia użytkowa budynków innych niż określone w art. 1 ust. 2 nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie (art. 1a)
- W przypadku gdy na gruncie, o którym mowa w art. 1 ust. 2 lub art. 1a, położone są także inne budynki niż określone w art. 1 ust. 2, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe następuje z dniem (art. 2 ust. 1):
  - 1) założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości albo
  - 2) wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej działki gruntu, zabudowanej innymi budynkami niż określone w art. 1 ust. 2, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie
- Wniosek o założenie księgi wieczystej lub wyłączenie działki gruntu z istniejącej księgi wieczystej może złożyć zarząd spółdzielni mieszkaniowej, zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do wniosku nie stosuje się przepisu art. 22 ust. 3 pkt 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (art. 2 ust. 1b)



Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

## Kiedy grunt podlega przekształceniu cd.

- Przepis art. 1 ust. 2 uppuw, ze względu na swój wyjątkowy charakter, powinien być interpretowany ściśle. Tym samym w sytuacji gdy na nieruchomości będą występowały odrębne obiekty budowlane o funkcji mieszanej (np. częściowo garaż, częściowo pawilon handlowy), taka nieruchomość nie podlega przekształceniu. Aby przekształcenie nastąpiło, koniecznym będzie dokonanie podziału nieruchomości w trybie art. 2 ust. 1 uppuw – wyrok WSA w Łodzi z dnia 3 września 2019 r., sygn. akt II SA/Łd 435/19
- Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego nieruchomość wspólną w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w prawo własności tego gruntu nie stanowi nabycia nieruchomości w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (art. 2 ust. 3)



Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

## Przekształcenie, a zaświadczenie

- Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów (art. 1 ust. 1)
- Organ wydaje zaświadczenie (art. 4 ust. 2):
  - 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.
- 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. (art. 6)





Organizator

**WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA**

## A co będzie jak nie dostarczy?

- Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r. (art. 20 ust. 1)
- Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zostało doręczone po dniu 30 listopada 2019 r., osobom fizycznym będącym właścicielami lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym, w przypadku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania tego zaświadczenia, przysługuje bonifikata od tej opłaty w wymiarze obowiązującym w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, pod warunkiem wniesienia opłaty jednorazowej uwzględniającej tę bonifikatę w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania informacji (art. 20 ust. 2)
- **Ale...**



Organizator

**WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA**

## ...co z bonifikatą?

- Właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących własność (art. 9 ust. 1):
  - 1) Skarbu Państwa – na podstawie zarządzenia wojewody;
  - 2) jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.
- 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 (art. 9 ust. 3):
  - 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.
- W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku (art. 9 ust. 4)
- Bonifikaty obejmują również opłaty i opłaty jednorazowe wnoszone za stanowiska postojowe i garaże (art. 9 ust. 3b)



Organizator

**WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA**

## Bonifikaty dla gruntów samorządowych

- Ełk, Łomża – 99,9%
- Giżycko, Iława, Jawor, Jelenia Góra, Polkowice, Świnoujście – 99%
- Białystok, Kętrzyn, Warszawa – 98%
- Gdańsk, Nowy Sącz – 95%
- Wrocław – 90%
- Białystok, Łódź, Kraków, Katowice, Lublin, Rzeszów, Olsztyn – 60%
- Kielce – 50% w pierwszym roku i co roku o 10% mniej
- Tarnowskie Góry – 50% w latach 2019-2020, 25% w latach 2021-2023 i 10% w roku 2024 i latach następnych
- Koszalin – 0%



Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

## Czy użytkownicy gruntów państwowych mają gorzej?

- Jeżeli na obszarze danej gminy obowiązuje uchwała rady gminy, określająca stawki procentowe bonifikaty od opłaty jednorazowej wyższe niż określone w ust. 3, wojewoda niezwłocznie, w drodze zarządzenia, podwyższa stawki procentowe bonifikaty, o których mowa w ust. 3, względniając warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych wynikające z tej uchwały (art. 9 ust. 3a)
- W zarządzeniu wojewody oraz uchwale rady albo sejmiku, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych (art. 9 ust. 5)



Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

## Wniosek o bonifikatę

➤ Wzór wniosku:

<https://www.gov.pl/web/archiwum-inwestycje-rozwoj/przekształcenie-uzytkowania-wieczystego-we-wlasnosc>

➤ Kiedy składać? Czy dopiero po otrzymaniu zaświadczenia?



Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

## A jeśli toczymy spór o opłatę?

- 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 (art. 21 ust. 1)
- Do momentu zakończenia postępowania prawomocnym orzeczeniem użytkownik wieczysty wnosi na rzecz właściciela gruntu opłatę w dotychczasowej wysokości (art. 78 ust. 4 ugn, uchwała Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 37/05).
- Jeśli ustalona opłata będzie wyższa, użytkownik wieczysty zobowiązany będzie do dopłacenia jednorazowo (choć bez odsetek) różnicy za lata, w których ponosił opłatę w wymiarze sprzed podwyżki (wyrok Sądu Najwyższego z 21 marca 2006 r., sygn. akt V CSK 147/2005).
- 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 (art. 21 ust. 5)



Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

## Właściciel lokalu prowadzi działalność gospodarczą

- 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). Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień wydania zaświadczenia (art. 14 ust. 1)
- W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy de minimis, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty albo na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na wniosek zobowiązanego do dopłaty. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty (art. 14 ust. 2)



Organizator

**WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA**

# I co z tego wynika?

- Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia (art. 7 ust. 6)
- 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, z uwzględnieniem art. 14, może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres (art. 7 ust. 6a):
  - 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%.
- W przypadku gdy właściciel gruntu będący przedsiębiorcą nie złożył oświadczenia w terminie, o którym mowa w ust. 6a, właściwy organ wydaje zaświadczenie i informuje o obowiązku wnoszenia opłaty odpowiednio przez okres, o którym mowa w ust. 6a. Oświadczenie złożone po upływie terminu, o którym mowa w ust. 6a, ale przed doręczeniem zaświadczenia uznaje się za skuteczne (art. 7 ust. 6c)



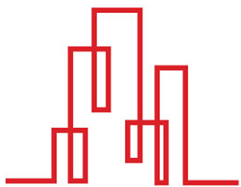


Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

## A jeśli właściciel nie złożył oświadczenia?

- 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 (art. 7 ust 6b)



OGÓLNOPOLSKI KONGRES  
ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

---

Organizator

**WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA**

## Inne problemy?

- <https://www.gov.pl/web/archiwum-inwestycje-rozwoj/przekształcenie-uzytkowania-wieczystego-we-wlasnosc>





Organizator

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA



## Pytania?



Dziękuję za uwagę



[piotr\\_brogowski@orion.pl](mailto:piotr_brogowski@orion.pl)