

ZMIANA PRZEPISÓW

W ZAKRESIE PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA

WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 10 marca 2015r. uznał część przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości za niezgodne z Konstytucją. Zgodnie z tym wyrokiem, z dniem 17 marca 2015r., przepisy art. 1 ust. 1 i ust. 2 straciły moc w zakresie w jakim przyznawały uprawnienie do przekształcenia osobom fizycznym i prawnym, które nie posiadały tego uprawnienia w dniu 28.07.2011r.

W obowiązującym stanie prawnym z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mogą wystąpić **WYŁĄCZNIE:**

- osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę,
- osoby fizyczne będące następcami prawnymi w/w osób,
- osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego,
- osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi w/w osób
- spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży i ich następcy prawni.

Współużytkownicy wieczystości

W przypadku współużytkowania wieczystego z żądaniem przekształcenia występują wszyscy współużytkownicy wieczystości lub mogą wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie. Wtedy współużytkownicy wieczystości, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 199 kodeksu cywilnego).

Opłaty za przekształcenie

Osoba na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest zobowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z wyłączeniem osób wskazanych w ustawie do nieodpłatnego przekształcenia.

Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości może być zapłacona jednorazowo lub może zostać rozłożona, na wniosek użytkownika wieczystego, na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

Nieuiszczona część opłaty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wierzytelność gminy z tytułu opłaty za przekształcenie podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki.

Bonifikaty:

Uprawnione osoby, o których mowa wyżej posiadające w użytkowaniu wieczystym nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasta Redy mogą skorzystać z bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zgodnie z warunkami i w wysokości określonymi w uchwale Rady Miejskiej w Redzie.

Rada Miejska w Redzie w uchwale nr V/53/2015 z dnia 25 lutego 2015r. (opublikowanej w Dz. Urz. z dnia 24 marca 2015r. poz. 988), wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Redy:

1. w wysokości 80 % różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej:
 - spółdzielniom mieszkaniowym będącym użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe;
 - osobom fizycznym będącym użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe
 - osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami lokali, miejsc postojowych i użytkownikami wieczystymi gruntu, związanego z tymi lokalami, miejscami postojowymi, jeśli znajdują się w budynkach, w których minimum 50% stanowią lokale mieszkalne;
2. w wysokości 40 % różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym będącym użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych garażami;
3. w wysokości 90 % różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej osobom fizycznym będącym użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe, jeżeli wniosły jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego;

Wysokość bonifikaty określona w pkt. 1 i 2 obowiązuje do końca 2016 r. i ma zastosowanie do spraw wszczętych po dniu wejścia w życie uchwały i niezakończonych w 2016 r.

W każdym następnym roku poczynając od 2017r. wysokość bonifikaty określona w punkcie 1 i 2 zostaje obniżona każdorazowo o kolejne 5%.

Warunkiem udzielenia bonifikat, o których mowa w punkcie 1,2 i 3 jest w odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem przekształcenia:

- brak zobowiązań pieniężnych wobec Gminy Miasto Reda z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste,
- brak sporów, w tym sądowych, pomiędzy użytkownikami wieczystymi i Gminą Miasto Reda.

Do wniosku o przekształcenie należy dołączyć:

1. aktualny odpis z księgi wieczystej (może być wydruk ze strony internetowej)
2. kserokopie dokumentów na podstawie których zostało ustanowione użytkowanie wieczyste np. akt notarialny, decyzję o uwłaszczeniu, postanowienie Sądu o nabyciu praw do spadku itp.
3. dowód wpłaty opłaty skarbowej w kwocie 10,- zł za wydanie decyzji
Bank Millennium 61 1160 2202 0000 0002 5073 7431
4. dokument potwierdzający uprawnienie użytkownika wieczystego lub jego następcy prawnego do nieodpłatnego przekształcenia

Szczegółowe informacje i wyjaśnienia w powyższej sprawie oraz druk wniosku o przekształcenie można uzyskać w Urzędzie Miasta w Redzie, ul. Gdańska 33, w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, pokój nr 203 i 202 - telefon: 678 80 34 lub 678 80 14.

Druk wniosku o przekształcenie można również pobrać ze strony internetowej Urzędu:

www.reda.pl, informacje dla mieszkańców – druki- wnioski gospodarki nieruchomości- wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Zachęca się uprawnionych użytkowników do skorzystania z preferencyjnych warunków przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność.