###### W A Ż N E I N F O R M A C J E

###### DLA UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH

**Przypomina się, że na użytkownikach wieczystych ciąży obowiązek uiszczenia opłaty rocznej z tytułu posiadanego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Redy.**

**Opłata płatna jest z góry za dany rok najpóźniej w terminie do dnia 31 marca każdego roku.**

**BONIFIKATY OD OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE   
I USTALENIE INNEGO TERMINU ZAPŁATY**

1. Zgodnie z art. 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami bonifikata od opłaty rocznej   
 z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przysługuje dla:

**1)** **osób fizycznych,** 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,   
 jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele   
 mieszkaniowe.

Osoby ubiegające się o udzielenie bonifikaty składają wnioski wraz z wykazaniem   
 i udokumentowaniem swojej sytuacji materialnej i rodzinnej (ilość osób,   
 udokumentowane dochody tych osób). Udzielenie bonifikaty może nastąpić wyłącznie   
 przed upływem ustawowego terminu wniesienia opłaty tj. przed 31 marca bieżącego roku.

**2) spółdzielni mieszkaniowych,** tj. osobom, którym przysługuje spółdzielcze prawo   
 do lokali, spełniające warunki opisane wyżej, korzystają z bonifikaty w formie   
 ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość   
 ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu   
 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, udzielonej spółdzielni   
 mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez   
 osoby uprawnione do bonifikaty.

O bonifikatę od opłaty rocznej występują spółdzielnie mieszkaniowe.

2. Zgodnie z art. 71 ust. 4 w/w ustawy na wniosek użytkownika wieczystego, złożony nie   
 później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, tj. do dnia 17 marca 2024r.,   
 przysługuje prawo ustalenia innego niż 31 dzień marca terminu zapłaty opłaty rocznej   
 z tytułu użytkowania wieczystego, nie przekraczającego danego roku kalendarzowego.

###### DLA PODMIOTÓW, POSIADAJĄCYCH NIERUCHOMOŚCI, CO DO KTÓRYCH NASTĄPIŁO PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI Z MOCY PRAWA

**Przypomina się, że dotychczasowi użytkownicy wieczyści, którzy z mocy prawa stali się właścicielami nieruchomości zobowiązani są do ponoszenia na rzecz Gminy Miasto Reda corocznych opłat z tytułu przekształcenia.**

**Opłatę należną za 2024 r. należy wnieść w terminie do dnia 31 marca 2024r.**

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, nie   
przekraczający danego roku kalendarzowego.

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.

Wniesienie opłaty jednorazowej uprawnia do **ubiegania się o bonifikatę –** zgodnie z informacją opisaną poniżej w punkcie 1 i 2

Informacje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, jej wysokości   
i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty jednorazowo zawarte zostały w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego   
w prawo własności.

**Bonifikaty od jednorazowej opłaty z tytułu przekształcenia**

***1. Ustawowa bonifikata od opłaty jednorazowej w wysokości 99% przysługuje***

- osobom z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz   
 osobom, które uzyskały orzeczenie przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującym   
 w dniu przekształcenia z tymi osobami opiekunom prawnym lub przedstawicielom   
 ustawowym tych osób.

- członkom rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o   
 Karcie Dużej Rodziny (Dz.U. z 2017 r. poz. 1832, z późn. zm.);

- inwalidom wojennym i wojskowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o   
 zaopatrzeniu inwalidów wojennych i wojskowych oraz ich rodzin (Dz.U. z 2017 r. poz.   
 2193 oraz z 2019 r. poz. 39 i 752);

- kombatantom oraz ofiarom represji wojennych i okresu powojennego w rozumieniu ustawy   
 z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami   
 represji wojennych i okresu powojennego (Dz.U. z 2018 r. poz. 276 oraz z 2019 r. poz.   
 752);

- świadczeniobiorcom do ukończenia 18 roku życia, u których stwierdzono ciężkie   
 i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały

w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, o których mowa w art. 47   
 ust. 1a ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych   
 ze środków publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1510 z późn. zm.) lub ich opiekunom   
 prawnym;

**będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych osób.**

***2. Pozostałe bonifikaty***

Osoby niespełniające ustawowych przesłanek do udzielenia 99% bonifikaty mogą skorzystać z bonifikaty ustalonej przez Radę Miejską w Redzie, która wyraziła zgodę na udzielenie bonifikatyod opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego   
w prawo własności gruntu stanowiącego własność Gminy Miasto Reda, w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej, **osobom fizycznym lub spółdzielniom mieszkaniowym,** będącym:

- w**łaścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych,**

**- właścicielami stanowisk postojowych lub garaży,**

Jeżeli opłata jednorazowa zostanie wniesiona do końca 2024r. bonifikata wyniesie 45%.

W każdym następnym roku, poczynając od roku 2025, wyżej wskazana wysokość bonifikaty zostaje obniżona o 5 %, co oznacza, że w 2025 roku bonifikata wyniesie 40%,  
a w następnych latach będzie odpowiednio o kolejne 5% niższa.

Warunkiem udzielenia bonifikaty jest:

1) brak zobowiązań finansowych wobec Gminy Miasto Reda, związanych z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej przedmiot przekształcenia,

2) brak sporów, w tym sądowych, pomiędzy użytkownikami wieczystymi i Gminą Miasto Reda.

Wobec powyższego uprawnione osoby, zainteresowane zapłatą opłaty za przekształcenie jednorazowo, z uwzględnieniem obowiązujących bonifikat winni;

1) zgłosić na piśmie zamiar jednorazowego wniesienia opłaty za przekształcenie, w kwocie   
 pozostającej do spłaty (w przypadku ubiegania się o bonifikatę wynikającą z uchwały Rady   
 Miejskiej w Redzie),

2) osoby spełniające przesłanki do udzielenia 99% bonifikaty winny dołączyć stosowne   
 dokumenty potwierdzające w/w uprawnie.

O wysokości opłaty jednorazowej z zastosowaniem bonifikaty wnioskodawcy zostaną poinformowani w terminie 14 dni, od daty zgłoszenia. Opłatę jednorazową należy wnieść   
w terminie 14 dni od dnia doręczenia w/w informacji.

**UWAGA!**

Osoby, które dokonały już zapłaty opłaty jednorazowej z bonifikatą ustaloną w uchwale rady miejskiej, a spełniają jeden z wyżej wymienionych warunków i przysługuje im bonifikata  
w wysokości 99% mogą złożyć wniosek o udzielenie 99% bonifikaty wraz ze stosownymi dokumentami.

W przypadku spełnienia ustawowych przesłanek tut. organ poinformuje o udzieleniu 99% bonifikaty oraz dokona z urzędu zwrotu nadpłaty, na konto z którego została ona wpłacona.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i z tytułu przekształcenia należy wnosić na konto Urzędu Miasta w Redzie:

Bank Millennium **Nr 70 1160 2202 0000 0002 5073 9597**

###### DLA UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH, KTÓRZY PO DNIU 01 STYCZNIA 2019R. ODDALI BUDYNEK MIESZKALNY DO UŻYTKOWANIA

Jeżeli po dniu 01 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane - **prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo** **własności** gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania. Właściwy organ – Burmistrz **wydaje zaświadczenie, na wniosek właściciela**, w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku.

Do wniosku należy dołączyć dokument potwierdzający oddanie budynku mieszkalnego do użytkowania oraz dowód wpłaty opłaty skarbowej w wysokości 50,- zł.

Z tytułu w/w przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi, na rzecz Gminy, opłatę   
w wysokości równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w roku, w którym oddano budynek do użytkowania, płatnej przez okres 20 lat, w terminie do 31 marca każdego roku. 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.

Przy przekształceniu w przedstawionym trybie obowiązują te same zasady co do: możliwości ustalenia innego terminu zapłaty, rozłożenia opłaty na raty, wniesienia opłaty jednorazowej z zastosowaniem bonifikaty, jak przy przekształceniu opisanym w punkcie 2 informacji.

###### SPRZEDAŻ Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NA WŁASNOŚĆ W TRYBIE PRZEPISÓW USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

W oparciu o przepisy w/w ustawy nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Sprzedaż następuje  
w drodze bezprzetargowej.

#### ****Roszczenie o sprzedaż nieruchomości****

**Obowiązujące od 31 sierpnia 2023 r. przepisy przyznają użytkownikowi wieczystemu gruntu wykorzystywanego na cele inne niż mieszkaniowe, roszczenie o nabycie prawa własności gruntu**, **w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie przepisu.** Skorzystanie   
z przysługującego prawa następuje na wniosek.

#### Zastrzeżenia Użytkownik wieczysty nie będzie mógł skorzystać z roszczenia o wykup w przypadku, gdy:

* nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po 31.12.1997 r.,
* użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie użytkowania wieczystego,
* grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego,
* grunt znajduje się na terenie portu i przystani morskiej,
* grunt jest niezabudowany,
* toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste

**Zasady ustalania cen nieruchomości gruntowych zbywanych na rzecz użytkowników wieczystych**

Cenę nieruchomości ustala się w wysokości **nie niższej niż** 20-krotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, **jednak nie wyższej niż wartość tej nieruchomości.**

Jeżeli użytkownik wieczysty w ciągu 12 miesięcy nie złoży wniosku o nabycie nieruchomości lub nie przysługuje mu roszczenie o to nabycie, może się ubiegać o wykup nieruchomości z użytkowania wieczystego na własność na zasadach ogólnych, za zgodą rady gminy, pod warunkiem że umowa użytkowania wieczystego trwa minimum 10 lat.

**Zasady ustalania cen nieruchomości gruntowych zbywanych na rzecz użytkowników wieczystych na zasadach ogólnych**

* **c**enę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.
* cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży,
* jeżeli dotychczas nie obowiązywała opata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, właściwy organ ustala cenę sprzedaży przyjmując stawkę procentową określoną w art. 72 ust. 3 stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej.

Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej płatna jest jednorazowo lub może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony   
w umowie. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy

Sprzedaż nieruchomości z użytkowania wieczystego na własność w drodze roszczenie lub na zasadach ogólnych stanowi pomoc publiczną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 30 kwietnia 2004r. o postępowaniu w sprawach dotyczących o pomocy publicznej. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 702).

**Szczegółowe informacje w powyższym zakresie można uzyskać telefonicznie  
w Referacie Gospodarki Nieruchomościami pod numerem telefonu 58 678-80-34.**