

KILKA SŁÓW NA TEMAT PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

W związku z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. nowej ustawy przekształceniowej, wobec mogących się pojawić wśród mieszkańców wątpliwości i pytań kierowanych do Spółdzielni, związanych z jej realizacją, pragniemy wyjaśnić co następuje:

Przyjęta przez Sejm Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (DZ.U. 2018poz. 1716), zlikwidowała wieczyste użytkowanie **wobec części użytkowników**.

Kogo więc ustawa dotyczy i jak wpływa na Państwa sytuację informujemy poniżej :

I. Korzyści płynące z ustawy

- 1) stajemy się właścicielem gruntu a nie wieczystym użytkownikiem
- 2) nie będzie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
- 3) atrakcyjne warunki przekształcenia - **20 rocznych opłat przekształceniowych** zamiast płatnych przez 99 lat opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- 4) przewidziana obowiązkowa bonifikata w wysokości 60 proc. dla użytkowników gruntów Skarbu Państwa w przypadku płatności z góry dokonanej w 2019 r.. Natomiast w przypadku płatności w kolejnych latach bonifikata maleje o 10 % rocznie.
- 5) swoboda w ustaleniu wysokości bonifikat dla gruntów samorządowych – możliwość ustanowienia korzystniejszych ulg niż ustawowe 60 proc. dla gruntów Skarbu Państwa.

II. Właścicielami gruntów z mocy ustawy stali się:

- 1) właściciele domów jednorodzinnych, położonych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) właściciele domów wielorodzinnych, położonych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne (zarówno osoby fizyczne jak i prawne, w tym spółdzielnie mieszkaniowe i deweloperzy);
- 3) właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, którym przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, (zarówno osoby fizyczne, jak i prawne),
- 4) właściciele lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, którym przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym gruntu (zarówno osoby fizyczne, jak i prawne).

W oparciu o powyższe przepisy z dniem 1 stycznia 2019r. również w Spółdzielni nastąpiło przekształcenie gruntów, które dotychczas Spółdzielnia posiadała w wieczystym użytkowaniu w prawo własności.

Sytuacja dotycząca przekształcenia gruntów w Spółdzielni jest o tyle specyficzna, że Spółdzielnia zarządza budynkami wielorodzinnymi, w których występują różne tytuły prawne do lokali. I tak obok lokali, które mają status lokali spółdzielczych - zajmowanych na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czy najmu - występują lokale, które posiadają status własności odrębnej. Trzeba pamiętać, że wyłącznie w przypadku spółdzielczych praw do lokalu ułamek gruntu przypisany do tego lokalu - związany z lokalem - pozostaje własnością Spółdzielni. Co istotne wyłącznie za użytkowników posiadających spółdzielcze prawa

do lokali wszelkich formalności związanych z przekształceniem wieczystego użytkowania w prawo własności dokona spółdzielnia oraz zapłaci opłatę przekształceniową.

Natomiast użytkownicy będący odrębnymi właścicielami winni sami dokonać opłaty, bowiem własność w ich przypadku jest ustawowo związana z ułamkowym udziałem w nieruchomości, którą stanowi oprócz części wspólnych, również prawo do gruntów. Właściciele otrzymają z urzędu informację dotyczącą wysokości przypadającej na ich lokal rocznej opłaty przekształceniowej oraz sposobu zapłaty. Jeśli będą chcieli skorzystać z bonifikaty będą musieli we własnym zakresie złożyć wniosek w tej sprawie w urzędzie.

W przypadku gdy przekształcenie lokalu mieszkalnego w odrębną własność nastąpiło po 01.01.2019 odrębny właściciel nie musi podejmować żadnych działań – bowiem spółdzielnia załatwi wszystkie sprawy urzędowe związane z przekształceniem i opłatą przekształceniową.

SPÓŁDZIELNIA, ABY UZYSKAĆ MAKSYMALNĄ BONIFIKATĘ DOKONA JEDNORAZOWEJ ZAPŁATY ZA LOKALE Z KTÓRYMI ZWIĄZANE JEST PRAWO DO GRUNTU PRZYSŁUGUJĄCE SPÓŁDZIELNI WG STANU NA 01.01.2019r – TAKIE DZIAŁANIE JEST KORZYSTNE DLA SPÓŁDZIELCÓW EKONOMICZNIE I GOSPODARCZO UZASADNIONE.

Dzięki jednorazowej wpłacie w roku 2019 całej opłaty przekształceniowej, nieruchomości zaoszczędzą realne środki finansowe - w skali całej Spółdzielni są to znaczne kwoty więc nieskorzystanie z tej możliwości byłoby działaniem nieracjonalnym.

Z uwagi na powyższe decyzją Rady Nadzorczej Spółdzielnia dokona jednorazowej zapłaty opłaty przekształceniowej, natomiast w okresie od stycznia 2020r przez 6 kolejnych miesięcy użytkownicy lokali mieszkalnych będą spłacać tę opłatę w ratach wnoszonych wraz z miesięcznymi opłatami za lokale o wysokości raty każdy mieszkaniec zostanie powiadomiony odrębnie. W uzasadnionych przypadkach będzie możliwe na pisemny wniosek zainteresowanych wydłużyć okres spłaty. Nadmieniamy, że jest możliwość jednorazowej spłaty wniesionej przez Spółdzielnię kwoty opłaty przekształceniowej. Zainteresowani zapłatą całości uzyskają informacje o jej wysokości w dziale czynszów, bądź w administracji osiedla.