

**Informacja**  
**dla użytkowników wieczystych gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa**  
**dot. możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności**

**Podstawa prawna:**

- Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012r. poz. 83)
- wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r. o sygn. akt K 29/13 (Dz.U. 2015r. poz. 373)

**Osoby uprawnione:**

Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mogą wystąpić 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 oraz nieruchomości rolnych.

Uprawnione do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności są również osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości, niezależnie od jej przeznaczenia, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- 1) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.
- 2) na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. poz. 279)

Ponadto z żądaniem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, mogą również wystąpić:

- 1) osoby fizyczne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;
- 2) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne będące następcami prawnymi ww. osób.

W przypadku współużytkowania wieczystego z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, Starosta zawiesza postępowanie. W takim przypadku przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

**Termin złożenia wniosku:** nie ma ograniczenia terminu.

**Miejsce złożenia wniosku:** Starostwo Powiatowe w Brzegu, 49-300 Brzeg, ul. Robotnicza 20

**Wnioski:** decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje starosta na wniosek użytkownika wieczystego.

Do wniosku należy dołączyć:

- 1) dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości **10 zł** wpłaconej w kasie Urzędu Miasta w Brzegu lub na konto Urzędu Miasta Brzeg – nr rachunku nr rachunku 68 1090 2141 0000 0001 3528 6127,
- aktualny odpis z księgi wieczystej,
  - w przypadku wnioskowania o bonifikatę zgodnie z art. 4 ust. 10 ustawy tj. z tytułu wpisu nieruchomości do rejestru zabytków, zaświadczenie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków potwierdzające ten fakt

### **Oplaty:**

Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia Skarbowi Państwa opłaty z tytułu tego przekształcenia.

Opłatę wylicza się jako różnicę pomiędzy ustalonymi przez rzeczoznawcę majątkowego wartościami: prawa własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego według stanu na dzień przekształcenia.

Opłatę rozkłada się, 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 rozłożonej na raty, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Wojewoda może wyrazić zgodę na zastosowanie innej stopy procentowej.

Wierzytelność Skarbu Państwa z tytułu opłaty, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie.

### **Bonifikaty od opłat:**

Starosta udziela bonifikaty od opłaty:

- w wysokości 50 % w odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków.

Za zgodą wojewody starosta może udzielić bonifikaty również w innych niż wyżej wymieniony przypadkach. Jeżeli użytkownik wieczysty wnosi o udzielenie bonifikaty, wniosek musi być szeroko uzasadniony, ponieważ Wojewoda Opolski rozpatruje każdy wniosek o bonifikatę indywidualnie.

### **Zwrot bonifikat:**

Starosta zażąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach starosta może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą wojewody.

### **Tryb odwoławczy:**

Od decyzji przysługuje stronom prawo złożenia odwołania do Wojewody Opolskiego w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Odwołania składa się za pośrednictwem Starosty Brzeskiego.