

## Legal Alert

# Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności

Wrzesień 2018

**W dniu 10 sierpnia 2018 roku Prezydent RP podpisał ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności.**

### Jakie nieruchomości zostaną objęte przekształceniem?

Przekształcenie, zgodnie z tytułem ustawy, dotyczyć będzie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe budynkami, które ustawa definiuje jako:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,
- budynki mieszkalne wielorodzinne, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, oraz
- ww. wymienione budynki wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

### Procedura przekształcenia

Zgodnie z art. 1 przekształcenie nastąpi z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 roku. Wydaje się zatem, iż samo przekształcenie nie powinno nastręczać problemów, bowiem nastąpi z dniem określonym w ustawie. W przypadku gruntów zabudowanych budynkami jednorodzinnymi podlegających przekształceniu, użytkownicy wieczystości staną się ich właścicielami. Natomiast w przypadku budynków wielorodzinnych spełniających kryteria ustawowe (tj. budynków, w których co najmniej połowa lokali stanowią lokale mieszkalne), wyodrębnienie przynajmniej jednego lokalu mieszkalnego skutkować będzie powstaniem współwłasności nieruchomości.

W przypadku obiektów wymienionych w pkt. 3 powyżej, procedura winna być podobna, niemniej brakuje na razie jasnego wyjaśnienia, jakie budynki będą uważane za „*umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych*”. Na wyjaśnienie tych wątpliwości będziemy musieli poczekać do czasu pierwszych decyzji i orzeczeń.

Szczególny rodzaj budynków stanowić będą te wybudowane na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym. Istotą tego prawa jest bowiem fakt, iż grunty oddawane były w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym, a nie ich członkom, którym służy spółdzielcze prawo do lokalu, zatem procedura przekształcenia zapewne wyglądać będzie nieco inaczej.

Ze względu na to, że prawo spółdzielcze nie ulega zmianie, można przyjąć, iż w przypadku budynków/lokalu objętych własnościowym spółdzielczym prawem do lokali mieszkalnych przekształcenie nastąpi z dniem wydzielenia



### Kontakt

**Grzegorz Witczymiszyn**  
grzegorz.witczymiszyn  
@eversheds-sutherland.pl  
+48 22 50 50 721

**Krzysztof Wierzbowski**  
krzysztof.wierzbowski  
@eversheds-sutherland.pl  
+48 22 50 50 722

### Zobacz inne Legal Alerts

Systematycznie piszemy o tym, co ważne i aktualne dla biznesu

### Czytaj nasze blogi

Kodeks w pracy  
EuroZamówienia  
IP w sieci  
Przepis na energetykę  
Lepsza taktyka

### Zapisz się na nasz newsletter

Otrzymuj cykliczne informacje o ważnych zmianach w prawie oraz organizowanych przez nas szkoleniach i konferencjach.

### Śledź nas w social media

LinkedIn  
Twitter  
Facebook

[eversheds-sutherland.pl](http://eversheds-sutherland.pl)

pierwszego lokalu, co spowoduje, że budynek będzie podlegał ustawie, ale własność gruntu zapewne przypadnie spółdzielni, a nie właścicielowi lokalu, bowiem status prawny poszczególnych lokali nie ulegnie zmianie.

### **Konsekwencje związane z przekształceniem**

Oprócz oczywistej konsekwencji, jaką jest stopniowe zanikanie instytucji użytkownika wieczystego, należy zwrócić uwagę, że ustawa wprowadza opłatę przekształceniową.

Zgodnie z ustawą opłata ma być równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Podobnie jak w przypadku opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, opłata ta miałaby być wnoszona do 31 marca każdego roku, z tym że miałaby być wnoszona przez okres 20 lat. Ustawodawca przewidział także system bonifikat w postaci tzw. opłaty łącznej. Gdyby właściciel zdecydował się na wniesienie opłaty łącznej, mógłby skorzystać z bonifikaty w wysokości:

- 60% w przypadku wniesienia całej opłaty w roku, w którym nastąpiło przekształcenie,
- 50% w przypadku wniesienia pozostałej opłaty w drugim roku od momentu przekształcenia,
- 40% w przypadku wniesienia pozostałej opłaty w trzecim roku od momentu przekształcenia,
- 30% w przypadku wniesienia pozostałej opłaty w czwartym roku od momentu przekształcenia,
- 20% w przypadku wniesienia pozostałej opłaty w piątym roku od momentu przekształcenia,
- 10% w przypadku wniesienia pozostałej opłaty w szóstym roku od momentu przekształcenia.

Opłata może podlegać waloryzacji, która dokonywana może być z urzędu lub na wniosek właściciela, jednak nie częściej niż raz na trzy lata od dnia ostatniej aktualizacji.

Należy także zwrócić uwagę, że ustawa obejmuje także lokale użytkowe zlokalizowane w budynkach wybudowanych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste a spełniających kryterium ustawowe, tj. w budynkach, w których co najmniej połowa lokali stanowi lokale mieszkalne.

W odniesieniu natomiast do budynków komercyjnych nie są znane na dzień dzisiejszy kierunki możliwych zmian, bowiem nie toczą się żadne prace legislacyjne obejmujące ten zakres.