

Cieszyn, grudzień 2018r.

**INFORMACJA DLA MIESZKAŃCÓW  
ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ " OSIEDLE PIASTOWSKIE"**

**w przedmiocie przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych  
na cele mieszkaniowe w prawo własności**

Poniżej przedstawiamy ogólne założenia dotyczące powyższego przekształcenia.

Spółdzielnia, w ramach posiadanych informacji udzieli Państwu wszelkich dodatkowych wyjaśnień w tym zakresie.

1.

Z dniem 01 stycznia 2019 r. z mocy ustawy następuje przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkalne w prawo własności gruntów.

W przypadku gdy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cudzoziemców, wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, przekształcenie na rzecz osoby będącej cudzoziemcem następuje z dniem, w którym to zezwolenie stało się ostateczne.

2.

**Do samego przekształcenia prawa do gruntu nie są wymagane żadne czynności z Państwa strony.**

3.

Przekształcenie następuje na rzecz Spółdzielni - w zakresie dotyczącym lokali, do których przysługują Państwu spółdzielcze prawa do lokali oraz na rzecz osób posiadających prawa odrębnej własności lokali w budynkach Spółdzielni.

4.

**Wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiadać będzie wielkości udziałów dotychczas posiadanych we współużytkowaniu wieczystym.**

5.

Istniejące w dniu przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości, zaś obciążenia udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu stają się obciążeniami udziałów we współwłasności nieruchomości. Prawa związane z użytkowaniem wieczystym stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości.

6.

Prawo własności gruntów zostaje ujawnione **z urzędu** w księgach wieczystych nieruchomości gruntowej oraz nieruchomości lokalowych.

Podstawą do ujawnienia **prawa własności** w księgach wieczystych jest **zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, które wydaje Starosta Cieszyński.**

Zaświadczenie stanowi również podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej w/w nieruchomości **roszczenia o opłatę przekształceniową**, w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości.

**Starosta wydaje takie zaświadczenie:**

- z urzędu – nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo
- na wniosek właściciela – w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku, albo
- na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal (np. sprzedaży, ustanowienia hipoteki), albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

Za wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu pobierana **jest opłata skarbowa w wysokości 50 zł**.

W zaświadczeniu **m.in.** potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty jednorazowej i zasadach jej wnoszenia.

**Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszczają Państwo żadnych opłat sądowych.**

**Starosta doręcza zaświadczenie** dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane.

**Zawiadomienie o wpisie Sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu.** Doręczenie zawiadomienia na taki adres uważa się za dokonane

7.

**Z tytułu przekształcenia Spółdzielnia oraz właściciele lokali wyodrębnionych ponoszą na rzecz Skarbu Państwa opłatę, której wysokość jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia tj. w dniu 01 stycznia 2019 r.**

W przypadku gdy w dniu przekształcenia obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji, wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji.

W przypadku ustanowienia lub przeniesienia użytkowania wieczystego w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która zgodnie z postanowieniami umowy obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 r.

8.

Opłaty za własność gruntu osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu **wnoszą w terminie do dnia 31 marca kaźdego roku na rzecz Skarbu Państwa** -  
**Starosty reprezentującego SP.**

Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności Starosta może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

**Opłata jest wnoszona przez osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.**

**Osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali uczestniczą w pokrywaniu opłaty za przekształcenie uiszczanej przez Spółdzielnię na dotychczasowych zasadach dotyczących opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów.**

9.

**Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.**

10.

Na wniosek właściciela gruntu, zgłoszony na piśmie do Starosty w każdym czasie do końca terminu uiszczania opłaty przekształceniowej **możliwe jest wniesienie opłaty jednorazowej w kwocie pozostającej do spłaty ( dalej: 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 spłaty.

**Starosta informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.**

Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu **zostało doręczone po dniu 31 grudnia 2019 r. zamiar wniesienia opłaty jednorazowej w 2020 r. można zgłosić Staroście do dnia 1 lutego 2020 r.**

**W przypadku wniesienia przez opłaty jednorazowej za przekształcenie w terminie do dnia 29 lutego 2020 r. przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości 60%.**

11.

Starosta na podstawie zarządzenia wojewody może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty przekształceniowej za dany rok.

**W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu osobom fizycznym będącym właścicielami lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości:**

- 60% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 50% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;

- 40% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 30% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 20% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 10% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

**Osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków.**

**Wysokość ulgi odpowiada wysokości bonifikaty od opłaty, udzielonej spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty.**

## **12.**

Jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty przekształceniowej okresowej albo informacją o wysokości opłaty jednorazowej, **może złożyć do Starosty, w terminie 2 miesiące od dnia doręczenia zaświadczenia o przekształceniu lub informacji o wysokości opłaty jednorazowej,** wniosek o ustalenie wysokości opłaty ( przekształceniowej lub jednorazowej ) lub okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej w drodze decyzji.

Do czasu zakończenia postępowania ustalającego wysokość i okres wnoszenia opłaty przekształceniowej okresowej, opłata wnoszona jest w wysokości wskazanej w zaświadczeniu. Ustalona w postępowaniu wysokość opłaty obowiązuje od dnia przekształcenia.

## **13.**

Po wniesieniu wszystkich opłat okresowych albo opłaty jednorazowej **Starosta wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej,** zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej.

**Zaświadczenie to już sam mieszkaniec posiadający prawo odrębnej własności lokalu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.**

**Od wniosku o wykreślenie wpisu, o którym mowa powyżej pobiera się opłaty:**

**250 zł** - w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej;

**75 zł** - w pozostałych przypadkach

#### 14.

Obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, **obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości**, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości.

Nabywca nieruchomości występuje do Starosty **w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Starosta może wydać to zaświadczenie z urzędu.**

Jeżeli nabywca nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu, o którym mowa powyżej, informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do Starosty, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia tego zaświadczenia wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty, w drodze decyzji.

**Złożenie wniosku nie wstrzymuje obowiązku wnoszenia opłaty za dany rok.** Starosta ustala, w drodze decyzji, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, wysokość opłaty lub okres jej wnoszenia.

W przypadku zmiany wysokości opłaty **jej nowa wysokość obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości.**

**W przypadku wyodrębnienia własności lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem obowiązek wnoszenia opłaty obciąża właściciela tego lokalu w wysokości proporcjonalnej do udziału we współwłasności gruntu związanego z własnością lokalu. Zasady określone powyżej stosuje się odpowiednio.**

#### 15.

**Opłaty przekształceniowe okresowe mogą podlegać waloryzacji podobnie jak dotychczas opłaty za użytkowanie wieczyste.**

Wysokość opłat na kolejne lata w tym za rok 2019 może ulec zmianie w związku z zasadami dotyczącymi aktualizacji wysokości dotychczasowych opłat za użytkowanie wieczyste.

**O szczegółowych zasadach dotyczących powyższego mogą Państwo uzyskać informację w Spółdzielni lub w Starostwie Cieszyńskim.**