

## **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy**

### Krok po kroku:

1. Pobierz, wydrukuj i wypełnij wniosek
2. Dołącz wszystkie wymagane dokumenty
3. Złóż wniosek w Urzędzie Dzielnicy właściwym dla położenia nieruchomości.

### Wymagane dokumenty:

*Informacje o stanie prawnym nieruchomości wynikające z w/w dokumentów muszą być aktualne i tożsame.*

1. Wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości podpisany przez wszystkie osoby będące użytkownikami wieczystymi. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w przypadku współużytkowania wieczystego z żądaniem przekształcenia występują wszyscy współużytkownicy wieczystości, z zastrzeżeniem ust. 2., który stanowi, że 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, właściwy organ zawiesza postępowanie. W takim przypadku przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. **Mając na uwadze powyższe: wniosek złożony przez użytkowników wieczystych nie reprezentujących 50% udziałów w prawie użytkowania wieczystego nie będzie stanowił podstawy do wszczęcia postępowania administracyjnego.**
2. Odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.
3. Odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej  
*Wydruki treści wyświetlonych w trybie przeglądania księgi wieczystej nie posiadają mocy dokumentów wydawanych przez sąd, art. 36<sup>4</sup> ust. 7 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. u. z 2017r., poz. 1007 j.t. ze zm.).*
4. Dowód uiszczenia opłaty skarbowej

### Dodatkowe dokumenty<sup>1</sup>:

1. Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Pisemne pełnomocnictwo do reprezentowania strony w przedmiotowym postępowaniu wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli strona działa przez pełnomocnika.
3. Dokumenty przedstawiane przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (przedsiębiorcy)  
*Obowiązek dołączenia powyższych dokumentów następuje na wezwanie organu po wykonaniu wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego*  
- formularz informacji przedstawianych przy ubieganiu o pomoc de minimis (Załącznik Nr 1 lub Nr 2 do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29.03.2010 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 53, poz. 311 ze zm.) - dostępny na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
[https://uokik.gov.pl/wzory\\_formularzy\\_pomocy\\_de\\_minimis.php](https://uokik.gov.pl/wzory_formularzy_pomocy_de_minimis.php)  
- Zaświadczenia o wielkości i przeznaczeniu pomocy publicznej otrzymanej w odniesieniu do tych samych kosztów kwalifikujących się do objęcia pomocą, na

---

<sup>1</sup> Składane tylko przez określone kategorie podmiotów/mające na celu przyspieszenie procedury

pokrycie których ma być przeznaczona pomoc de minimis - przyznaną w ciągu danego roku podatkowego oraz dwóch poprzedzających lat podatkowych.

4. Dokument będący podstawą nabycia prawa użytkowania wieczystego (umowa sprzedaży, umowa zamiany, orzeczenie sądu, akt poświadczenia dziedziczenia, itp.),
5. Wyciąg ze statutu/umowy spółki w części dotyczącej właściwości organów do działania w zakresie nabywania nieruchomości
6. Uchwała właściwego organu wyrażającego zgodę na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności danej nieruchomości,
7. kopia dokumentu będącego podstawą nabycia prawa użytkowania wieczystego (umowa sprzedaży, umowa zamiany, orzeczenie sądu, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, akt poświadczenia dziedziczenia, itp.).

#### Opłaty:

1. Opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowi różnicę wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej i wartości prawa użytkowania wieczystego, które w operacie szacunkowym określa rzeczoznawca majątkowy.
2. Opłata skarbową w wysokości **10,00 zł** za dokonanie czynności urzędowej na podstawie wniosku w rozumieniu ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej - część I pkt. 53 załącznika w/w ustawy o opłacie skarbowej.
3. Opłata skarbową w wysokości **17,00 zł** za dokument stwierdzający udzielenie pełnomocnictwa, od każdego stosunku pełnomocnictwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej ( Dz. U. z 2016.1827 t.j.) z zastrzeżeniem zwolnień wynikających z załącznika dołączonego do w/w ustawy (np. pełnomocnictwo udzielane jest małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu lub rodzeństwu).

Opłata na rachunek właściwego Urzędu Dzielnicy

Obowiązek wniesienia opłaty skarbowej powstaje z chwilą złożenia wniosku.

Miejsce złożenia i odbioru, adres: Właściwy Urząd Dzielnicy.

#### Termin odpowiedzi:

Zgodnie z art. 35 Kpa, załatwienie wymagające postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, jednakże do tych terminów nie wlicza się terminów przewidzianych przepisami prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowany z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Zgodnie z art. 36 Kpa, o każdym przypadku niezakończona sprawy w terminie określonym w art. 35 Kpa lub przepisach szczególnych organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczynę zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy.

#### Tryb odwoławczy:

Od decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, stronie służy prawo wniesienia odwołania za pośrednictwem organu I instancji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w Warszawie, ul. Kielecka 44, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

#### Uwagi:

1. W trakcie postępowania organ może żądać dostarczenia dodatkowych dokumentów, uaktualnienia dokumentów już złożonych, występować do innych organów z prośbą o podanie informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku.

2. Wszystkie załączniki powinny stanowić **oryginały dokumentów** lub ich **odpisy, kopie potwierdzone „za zgodność z oryginałem”**. W przypadku złożenia niepotwierdzonych odpisów lub kopii należy oryginały przedłożyć do wglądu. Zgodnie z art. 76a § 2 k.p.a. zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć odpis dokumentu, jeżeli jego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza albo przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub doradcą podatkowym. Zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub doradcą podatkowym ma charakter dokumentu urzędowego (art. art. 76 a § 3 k.p.a.).

3. W przypadku braku kompletu wymaganych dokumentów wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia. **Nieuzupełnienie wniosku w terminie 7 dni** od doręczenia wezwania spowoduje pozostawienie sprawy bez rozpoznania, zgodnie z art. 64 § 2 K.p.a.

4. Uprawnieni do przekształcenia:

- osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych oraz ich następcy prawni,
- osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego oraz następcy prawni w/w osób,
- spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży oraz ich następcy prawni.

5. Nieodpłatne przekształcenie przysługuje:

- osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa, przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) i ich następcom prawnym;
- spółdzielniom mieszkaniowym lub ich następcom prawnym, będących użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, które uzyskały użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa, przed 5 grudnia 1990 r. oraz na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279).

6. Bonifikaty od opłaty za przekształcenie uregulowane są:

- w art. 4 ust. 7-10 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
- w uchwale nr L/1217/2017, „w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych”,

7. Zgodnie z art. 4 ust. 15 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości organ żąda 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 wykorzystywała 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 organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

8. Rozłożenie opłaty z tytułu przekształcenia na raty – możliwe jest 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, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

9. Zgodnie z art. 5a ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Dla celów pomocy publicznej jedynymi wiążącymi przepisami w zakresie pojęcia działalności gospodarczej i przedsiębiorcy są przepisy unijne tj. zgodnie z art. 1 Załącznika do Rozporządzenia Nr 651/2014 Komisji (UE) z dnia 17 czerwca 2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art 107 i 108 Traktatu, za przedsiębiorstwo uważa się podmiot prowadzący działalność gospodarczą bez względu na jego formę prawną (osoby prowadzące działalność na własny rachunek oraz firmy rodzinne zajmujące się rzemiosłem lub inną działalnością, a także spółki lub stowarzyszenia prowadzące regularną działalność gospodarczą). Pojęcie przedsiębiorcy na gruncie prawa UE obejmuje swym zakresem wszelkie kategorie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, niezależnie od ich formy prawnej i źródeł finansowania oraz bez względu na to, czy przepisy krajowe przyznają danemu podmiotowi status przedsiębiorcy. Nie jest istotne występowanie zarobkowego charakteru działalności. W związku z powyższym działalność gospodarczą w rozumieniu unijnego prawa konkurencji, prowadzi mogą także różnorodne podmioty typu non-profit (np. fundacje czy stowarzyszenia), a także instytucje kultury czy jednostki badawczo-rozwojowe. Za przedsiębiorcę może również zostać uznana osoba fizyczna, oferująca na rynku produkty lub usługi (np. wynajmująca nieruchomości), która w ogóle nie figuruje w żadnych rejestrach przedsiębiorców. Przy ocenie charakteru danej działalności sądy unijne kierują się możliwością występowania na określonym rynku rzeczywistej lub potencjalnej konkurencji ze strony innych podmiotów.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j.: Dz. U. z 2012 r., poz. 83).
2. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r., Sygn. akt K 29/13 (Dz. U. z 2015 r., poz. 373).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 poz. 1257 t. j.).
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2014.1087 j. t. ze zm.).
6. Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej ( Dz. U. z 2016.1827 t.j.).
7. Ustawa z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (tj. Dz. U.2016.1808. j. t. ze zm.).
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. 2010.53.311 ze zm.).

9. Rozporządzenie Komisji (UE) Nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. UE L nr 352) w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.
10. uchwała nr L/1217/2017 „w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych”