

zmiany:

2008-01-01 Dz.U.2007.191.1371 art. 1
 2010-01-07 Dz.U.2009.206.1590 art. 3

STAN NA 15.01.2010r

USTAWA
z dnia 29 lipca 2005 r.
o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
nieruchomości⁽¹⁾

Dz.U.2005 Nr175 poz. 1459

Art. 1. 1. Osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne.

1a.⁽²⁾ Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić również **osoby fizyczne** będące w dniu wejścia w życie ustawy 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. Nr 50, poz. 279).

2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić:

1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;

2) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

3.⁽³⁾ Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić **osoby fizyczne** będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a oraz **osoby fizyczne i prawne** będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.

4.⁽⁴⁾ Przepisy ust. 1a pkt 2 i ust. 2 pkt 1 stosuje się również do **osób**, które prawo użytkowania wieczystego albo udział w tym prawie uzyskały po dniu wejścia w życie ustawy.

5. Osoby, o których mowa w ust. 1-4, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa

użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości do dnia 31 grudnia 2012 r.

Art. 2. W przypadku osób, o których mowa w art. 1 ust. 2, z żądaniem przekształcenia występują wszyscy użytkownicy wieczystości. W razie braku zgody stosuje się odpowiednio art. 199 Kodeksu cywilnego.

Art. 3. 1. Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje:

1)⁽⁵⁾ starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne;

2) wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa - odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

1a.⁽⁶⁾ Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jest wojewoda.

2. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.

Art. 4.⁽⁷⁾ **1.** Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z zastrzeżeniem art. 5.

2.⁽⁸⁾ W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.⁽⁹⁾).

3. Opłatę, o której mowa w ust. 1, 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.



4. Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty zgodnie z ust. 3, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

5. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a właściwa rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 4, stopy procentowej.

6. Wierzytelność z tytułu opłaty, o której mowa w ust. 1, 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. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja, o której mowa w art. 3 ust. 1.

7. ⁽¹⁰⁾ Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

8. Osobie fizycznej, której dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ogłoszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie odrębnych przepisów, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na jej wniosek, 90 % bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, jeżeli nieruchomość jest zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona pod tego rodzaju zabudowę.

9. Osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na ich wniosek, 50 % bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1.

10. W odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, opłatę, o której mowa w ust. 1, obniża się o 50 %.

11. ⁽¹¹⁾ Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić wyższej, niż określona w ust. 8-10 bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

11a. ⁽¹²⁾ W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 7 lub 11, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

12. ⁽¹³⁾ W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 7-11, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.

13. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.

14. Do wpływów osiąganych z opłat z tytułu przekształcenia stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

15. Organ, o którym mowa w art. 3 ust. 1, 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 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 organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

16. Waloryzacji, o której mowa w ust. 15, dokonuje się według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

17. ⁽¹⁴⁾ W przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 15, do wyrażenia zgody przez wojewodę, radę lub sejmik stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 5. ⁽¹⁵⁾ Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje **nieodpłatnie na rzecz:**

- 1) osób fizycznych, o których mowa w art. 1 ust. 1a, lub ich następców prawnych;
- 2) spółdzielni mieszkaniowych lub ich następców prawnych, będących użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, które uzyskały użytkowanie wieczyste w sposób określony w **art. 1 ust. 1a pkt 1 lub pkt 2.**

Art. 5a. ⁽¹⁶⁾ Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Art. 6. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, z późn. zm. ⁽¹⁷⁾) w art. 17b:

1) w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1 %,”;

2) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:
„4a. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782 oraz z 2005 r. Nr 130, poz. 1087 i Nr 169, poz. 1420) w art. 32 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”.

Art. 8. Do spraw wszczętych na podstawie ustaw, o których mowa w art. 9, i niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 9. Tracą moc:

1) ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984);

2) ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592).

Art. 10. Ustawa wchodzi w życie ⁽¹⁸⁾ po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

PRZYPISY

(1) Niniejszą ustawą zmienia się następujące ustawy: ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także uchyla się ustawy: ustawę z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności oraz ustawę z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości.

- | | | | | |
|-----|------------|-----------|--------------------|--------|
| (2) | 2008-01-01 | dodany | Dz.U.2007.191.1371 | art. 1 |
| (3) | 2008-01-01 | zmieniony | Dz.U.2007.191.1371 | art. 1 |
| (4) | 2008-01-01 | zmieniony | Dz.U.2007.191.1371 | art. 1 |
| (5) | 2010-01-07 | zmieniony | Dz.U.2009.206.1590 | art. 3 |

- | | | | | |
|------|---|-----------|--------------------|--------|
| (6) | 2010-01-07 | dodany | Dz.U.2009.206.1590 | art. 3 |
| (7) | 2008-01-01 | zmieniony | Dz.U.2007.191.1371 | art. 1 |
| (8) | 2010-01-07 | zmieniony | Dz.U.2009.206.1590 | art. 3 |
| (9) | Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817, Nr 161, poz. 1279 i 1281 i Nr 206, poz. 1590. | | | |
| (10) | 2010-01-07 | zmieniony | Dz.U.2009.206.1590 | art. 3 |
| (11) | 2010-01-07 | zmieniony | Dz.U.2009.206.1590 | art. 3 |
| (12) | 2010-01-07 | dodany | Dz.U.2009.206.1590 | art. 3 |
| (13) | 2010-01-07 | zmieniony | Dz.U.2009.206.1590 | art. 3 |
| (14) | 2010-01-07 | zmieniony | Dz.U.2009.206.1590 | art. 3 |
| (15) | 2008-01-01 | zmieniony | Dz.U.2007.191.1371 | art. 1 |
| | 2010-01-07 | zmieniony | Dz.U.2009.206.1590 | art. 3 |
| (16) | 2010-01-07 | dodany | Dz.U.2009.206.1590 | art. 3 |
| (17) | Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 218, poz. 2772 oraz z 2005 r. Nr 132, poz. 1110, Nr 163, poz. 1362, Nr 167, poz. 1398 i Nr 169, poz. 1420. | | | |
| (18) | Data wejścia w życie ustawy: 13 października 2005 r. | | | |

