

INFORMACJA O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

Informujemy, że w dniu 8 czerwca Rada m. st. Warszawa przyjęła uchwałę nr 1/1217/2017 w sprawie określenia warunków przyjęcia bonifikaty i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości od osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych.

Przyjęte w uchwale uregulowanie wprowadza wysoką bonifikatę, tj. 95% od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Dzięki temu przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności jest bardzo korzystne dla właścicieli. Po dokonaniu przekształcenia właściciele nie będą wnosili opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Jednocześnie należy pamiętać, że zgodnie z art. 4 ust. 15 Ustawy o przekształceniu, organ udzielający bonifikaty zażąda jej zwrotu, jeśli lokal zostanie zbyty przed upływem 5 lat od dnia, w którym decyzja o przekształceniu stała się ostateczna lub przeznaczenie lokalu zostanie zmienione na cele inne niż te, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Zasady tej nie stosuje się, gdy zbycie następuje na rzecz osób bliskich.

Aby skutecznie przeprowadzić procedurę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości i skorzystać 95% bonifikaty wymagane jest wspólne działanie wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości.

Aby postępowanie administracyjne zostało wszczęte, wnioski (wzór B1 dla osób fizycznych lub B3 dla prawnych) muszą złożyć współużytkownicy wieczyści, których suma udziałów będzie wynosić co najmniej 50%. Do wniosku należy dołączyć oryginał odpisu z Księgi Wieczystej lokalowej. Należy również dołączyć wniosek o bonifikatę, podpisany przez wszystkich współwłaścicieli lokalu. Wnioski składamy w biurze Zarządy Wspólnoty.

Gdy łączna suma udziałów osób, które wnioski złożą, będzie stanowić co najmniej 50% Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej B. Brechta 12, jako zarządca nieruchomości, wypełni część A wniosku (wraz z odpisem zwykłym Księgi Wieczystej całej nieruchomości) i złoży wszystkie dokumenty do Urzędu Dzielnicy Praga Północ m. st. Warszawy.

Po złożeniu wniosków przez Zarząd w Urzędzie, pozostali współużytkownicy wieczyści, którzy będą chcieli włączyć się w postępowanie i złożyć swoje wnioski, będą je składać bezpośrednio w Urzędzie Dzielnicy.

W czasie postępowania administracyjnego sprawdzane będą zgodności zapisów w Księgach Wieczystych lokali z rejestrem lokali w Katastrze oraz z ewidencją ludności.

Współużytkownicy, którzy nie złożą wniosków, będą wzywani przez Urząd do wyrażenia swojej woli.

Dopiero, gdy uzyska się 100% zgód współużytkowników wieczystych, procedura przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności będzie uruchomiona. Zostanie przeprowadzony audyt wyceniający wartość gruntu pod budynkiem i zostaną naliczone opłaty od przekształcenia.

Jednocześnie informujemy, że w Sejmie procedowana jest ustawa o obligatoryjnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Ze wstępnych zapisów wynika, że będzie ona znacznie mniej korzystna finansowo dla ubiegających się o przekształcenie