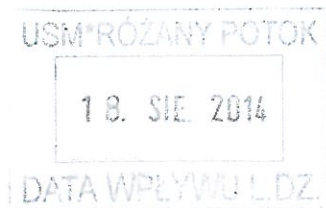


Poznań, dnia 14.08.2014 r.

GN-XVIII.680.203.2014
L. dz. 1408.14-1980.....



**Uniwersytecka Spółdzielnia
Mieszkaniowa „Różany Potok”**

61-606 Poznań, ul. Drewsa 4

Nawiązując do Państwa pisma z dnia 23 lipca 2014 r. **Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania** informuje, że sprzedaż nieruchomości następuje na wniosek jej użytkownika wieczystego i jest możliwa w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), zgodnie z którym nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ww. ustawy, na podstawie odpowiedniego zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych.

W dniu 11 stycznia 2011 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr V/27/VI/2011 w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkowników wieczystych będących spółdzielniami mieszkaniowymi.

Zgodnie z ww. uchwałą bonifikata jest udzielana wyłącznie w przypadku jednorazowego uiszczenia należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Winni Państwo również przedłożyć uchwałę Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości jednobudynkowej zgodnej z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), gdyż stanowi ona podstawę do sprzedaży nieruchomości w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz oświadczyć, że nabycie prawa własności nieruchomości następuje w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych.

W odniesieniu do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się również lokale o charakterze innym niż mieszkalne, bonifikata o której mowa

udzielana jest proporcjonalnie do udziału odpowiadającego stosunkowi powierzchni lokali mieszkaniowych do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku.

Cena wykupu oraz wielkość udzielonej bonifikaty ustalona zostanie w trakcie prowadzonego postępowania, po sporządzeniu operatu szacunkowego określającego wartości rynkową prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Ponadto Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania informuje, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r., poz. 83), z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mogą wystąpić „osoby fizyczne i prawne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości”. Ustawa weszła w życie dnia 13 października 2005 r. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 1 „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”

Dodatkowo wyjaśniamy, że przepisu ust. 1 nie stosuje się do:

- 1) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców;
- 2) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste państwowym i samorządowym osobom prawnym, a także spółkom handlowym, w odniesieniu do których Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego jest podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439 oraz z 2010 r. Nr 167, poz. 1129);
- 3) nieruchomości, wobec których toczy się postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycję celu publicznego.

Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości występują wszyscy użytkownicy wieczystości z zastrzeżeniem ust. 2.

Art. 2 ust. 2 ww. ustawy „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”.

Przepis art. 4 ust. 2 ww. ustawy stanowi, iż ustalenie opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na podstawie przepisów **art. 67 ust. 3a, art. 69** ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) tzn. opłatę za przekształcenie ustala się według ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zaliczając kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego na poczet ceny nieruchomości gruntowej. Oznacza to, iż ustalenie opłaty za przekształcenie będzie możliwe dopiero po ustaleniu przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym wartości prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego.

Opłatę za przekształcenie 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.

Ponadto wyjaśniamy, iż zgodnie z brzmieniem § 8 ust. 1, 2 uchwały Rady Miasta Poznania z dnia 6.11.2012 r. w stosunku do nieuiszczonej części opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, rozłożonej na raty zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r., poz. 83) zastosowana zostanie stopa procentowa równa 300% stopy referencyjnej. Wysokość stopy referencyjnej, o której mowa wyżej, *ustala się poprzez dodanie do stopy bazowej ustalonej przez Komisję Europejską i publikowanej w Dzienniku Urzędowym Wspólnot Europejskich marży określonej w Komunikacie Komisji Europejskiej na poziomie 100 punktów bazowych* [co oznacza zastosowanie oprocentowania nieuiszczonej opłaty za przekształcenie rozłożonej na raty w wys. ok. 11,25% - stopa procentowa jest zmienna] (dotyczy nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania).

Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 6 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości „wierzytelność z tytułu opłaty, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie”.

Od opłaty za przekształcenie spółdzielnie mieszkaniowe oraz osoby fizyczne będące właścicielami wyodrębnionych lokali mieszkalnych mają możliwość uzyskania bonifikaty na podstawie uchwały Rady Miasta Poznania z dnia 6 listopada 2012 r. w sprawie warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz wyrażenia zgody na zastosowanie innej niż określona w ustawie stopy procentowej rozłożonej na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

(Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2012 r., poz. 5545), zmienionej uchwałą nr LX/920/VI/2013 (Dz. Urz. Woj. Wlkp z dnia 9 stycznia 2014 r. poz. 176).

Przy zastosowaniu wysokości bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia określonej według wzoru zawartego w ww. uchwale Rady Miasta Poznania opłata z tytułu przekształcenia będzie wynosić 5% obecnej wartości prawa własności nieruchomości.

Zgodnie z § 4a ww. uchwały bonifikat określonych w uchwale udziela się osobom fizycznym, będącym właścicielami wyodrębnionych lokali mieszkalnych, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, jeżeli:

- 1) sposób korzystania z lokalu jest zgodny z przepisami prawa;
- 2) dokonana zostanie jednorazowa zapłata opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ;
- 3) lokal wykorzystywany jest na cele mieszkaniowe.

Powyższe warunki winny być spełnione łącznie.

Ponadto w odniesieniu do wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w których część lokalu wykorzystywana jest w charakterze innym niż mieszkalny, bonifikata, o której mowa w §2, udzielana jest proporcjonalnie do udziału odpowiadającego stosunkowi powierzchni części mieszkalnej do łącznej powierzchni lokalu.

Wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (druk w załączeniu) należy składać wraz z załącznikami w siedzibie Wydziału – XI piętro - pokój nr 1114 lub przesać na adres ul. Gronowa 20, 61-655 Poznań.

Do wniosku należy dołączyć:

- odpis księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem przekształcenia,
- odpis poszczególnych ksiąg lokalowych (w przypadku wyodrębnionych lokali)
- podstawę prawną nabycia prawa użytkowania wieczystego np. kopię aktu notarialnego.
- 17 zł opłaty skarbowej w przypadku udzielonego pełnomocnictwa.

Wniosek podlega opłacie skarbowej w wysokości 10,00 zł.

Pismo przygotował:

Tomasz Borowski

Starszy specjalista

Pok. 1309, tel. 61 8271 703

Marcin Olejniczak

Specjalista

Pok. 1112, tel. 61 8271 648

ZONA DYTEKTORA
ds. WILKONCINIOWSKICH WIANIA
PRAWO WŁASNOŚCI
Agnieszka Szymankiewicz