

# Przekształcenie z mocy prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej będącej własnością Skarbu Państwa

## **SZCZEGÓŁOWY OPIS PROCEDURY**

---

### **Sposób załatwienia sprawy**

1. Z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Do przekształcenia dojdzie z mocy prawa, nie trzeba składać wniosku.
2. **Nieruchomości podlegające przekształceniu** - nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, a także nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych. W odniesieniu do gruntów niezabudowanych albo zabudowanych wyłącznie budynkami gospodarczymi lub zespołem garaży nie dojdzie do przekształcenia z dniem 1 stycznia 2019 r.
3. **Dokument potwierdzający przekształcenie** - Prezydent Miasta Łodzi wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej będzie wydawał zaświadczenia potwierdzające fakt przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:
  - z urzędu - 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 albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu - w

terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

**Jeśli jednak zostanie złożony wniosek o wcześniejsze wydanie zaświadczenia, to konieczne jest załączenie dowodu uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 50 zł.**

4. **Elementy zaświadczenia** - w zaświadczeniu znajdują się informacje o wysokości i okresie wnoszenia opłaty za przekształcenie oraz numerze rachunku bankowego, na który należy ją wpłacić. Zaświadczenie zostanie przekazane sądowi wieczystoksięgowemu, który w dziale III wpisze roszczenie o opłatę za przekształcenie, a także do Łódzkiego Ośrodka Geodezji i Wydziału Podatkowego.
5. **Opłata za przekształcenie** - zgodnie z ww. ustawą przekształcenie będzie odpłatne. Właściciele będą musieli wnosić roczną opłatę za przekształcenie przez 20 lat. Wysokość opłaty będzie równa opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste, obowiązującej w dniu przekształcenia lub docelowej (najwyższej) wysokości opłaty, jeśli w okresie trzech ostatnich lat była dokonana aktualizacja. Zgodnie z nową ustawą opłata za przekształcenie może podlegać waloryzacji, dokonywanej z urzędu lub na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji.

Przedsiębiorcy (deweloperzy, spółdzielnie mieszkaniowe itd.) mają możliwość dokonania wyboru sposobu płatności za przekształcenie. W ciągu 3 miesięcy od dnia przekształcenia mogą oni złożyć oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty

przez okres:

- 99 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1%  
albo
- 50 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 2%,  
albo
- 33 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3%,  
albo
- w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest wyższa niż 3%.

6. **Termin wnoszenia opłaty za przekształcenie** - opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r., za rok 2020 do 31 marca 2020 r., za kolejne lata opłatę wnosi się do dnia 31 marca każdego roku.

7. **Jednorazowe wniesienie opłaty za przekształcenie i bonifikaty z tego tytułu** - właściciel gruntu może w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty zgłosić do Urzędu zamiar **jednorazowego** jej wniesienia na piśmie.

Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy jak wyżej w przypadku opłaty jednorazowej:

- **osobom fizycznym** - będącym właścicielami lokali mieszkalnych, lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- **spółdzielniom mieszkaniowym** - będącym właścicielami lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych (w części przeznaczonej na cele mieszkaniowe), przysługuje bonifikata 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.

Wymagane będzie złożenie oświadczenia, że lokal jest faktycznie wykorzystywany wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (wzór wniosku dostępny na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej UMŁ).

**Przekształcenie nieodpłatne** - opłat za przekształcenie nie wnoszą: parki narodowe w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614), - osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy:

- wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego

- użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie: - innych tytułów prawnych, w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990 r.

**8. Toczące się postępowanie w sprawie przekształcenia na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.** - jeśli w Urzędzie Miasta Łodzi toczy się już postępowanie administracyjne w sprawie przekształcenia na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., Wspólnota Mieszkaniowa/Spółdzielnia Mieszkaniowa i osoby fizyczne mogą wystąpić o jego kontynuowanie na „starych” zasadach. Warunkiem uwzględnienia takiego wniosku jest wystąpienie o to do **31 marca 2019 r.** przez użytkowników wieczystych, którym przysługuje co najmniej połowa udziałów w nieruchomości. Wówczas postępowanie będzie mogło być prowadzone jeszcze przez 3 lata, tj. do końca 2021 roku. Jeżeli użytkownicy wieczystości nie wystąpią z wnioskiem o kontynuację postępowania, to prowadzone postępowanie administracyjne zostanie umorzone. W takiej sytuacji przekształcenie nastąpi z dniem 1 stycznia 2019 r., o ile nieruchomość spełni przesłanki przekształcenia zgodnie z „nową” ustawą.

### **Informacje uzupełniające**

Procedura dotyczy gruntów zabudowanych będących własnością Skarbu Państwa

## **TERMIN I MIEJSCE ZAŁATWIENIA SPRAWY**

---

### **Termin realizacji**

Zaświadczenia o przekształceniu będą wydawane w ciągu 12 miesięcy od daty przekształcenia, a w przypadku wystąpienia z wnioskiem o wydanie zaświadczenia, w terminie 4 miesięcy lub 30 dni od złożenia wniosku (termin skrócony, tj. 30 dni na wydanie zaświadczenia dotyczy sytuacji, gdy zachodzi uzasadniona potrzeba dokonania czynności cywilnoprawnej dotyczącej lokalu).

### **Miejsce załatwienia**

Wydział Dysponowania Mieniem  
Oddział Zasobu i Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, pok. 347

Telefoniczna informacja UMŁ - Call Center: +48 (42) 638-44-44

## OPŁATY

---

- Opłata za przekształcenie będzie wnoszona przez 20 lat w wysokości równej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Opłatę za 2019 r. należy wnieść najpóźniej do 29 lutego 2020 r., natomiast za kolejne lata do 31 marca każdego roku, tj. za 2020 rok do 31 marca 2020 r, za 2021 do 31 marca 2021 r. itd.
- W przypadku złożenia wniosku o wcześniejsze wydanie zaświadczenia należy wnieść opłatę skarbową w wysokości 50 zł.
- Jeśli wnioskodawca jest reprezentowany przez pełnomocnika, dodatkowo powinien dołączyć dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 17 zł – o ile nie jest to pełnomocnictwo notarialne i/lub nie zostało udzielone małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu lub rodzeństwu.

nr konta bankowego do opłaty skarbowej:

Pekao S.A. **50 1240 1037 1111 0011 0925 0073**

nr konta bankowego do opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

Pekao S.A. **92 1240 1037 1111 0011 0911 0898**

## DOKUMENTY

---

### Wymagane dokumenty

- - Wniosek
- - druk do pobrania [84 KB, .DOC] [Pobierz druk do pobrania](#)
- Dowód wniesienia opłaty skarbowej przy złożeniu wniosku o wcześniejsze wydanie zaświadczenia w wysokości **50 zł**
- Pełnomocnictwo (gdy wnioskodawca reprezentowany jest przez pełnomocnika),
- Dowód wniesienia opłaty skarbowej z tytułu ewentualnego pełnomocnictwa w wysokości **17 zł**.

## **PODSTAWA PRAWNA**

---

### **Podstawa prawna**

- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2020.139 t.j. z dnia 2020.01.18)

### **Tryb odwoławczy**

Nowa ustawa nie przewiduje możliwości wniesienia odwołania czy zażalenia od zaświadczenia o przekształceniu. Jeśli natomiast właściciel gruntu nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji w ciągu 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia.

## **REALIZATORZY**

---

### **JEDNOSTKA**

Urząd Miasta Łodzi

### **KOMÓRKA**

Wydział Dysponowania Mieniem

**Data wygenerowania:** 22-05-2026 19:47:57