

# Przekształcenie z mocy prawa prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe będącej własnością Gminy Miasto Łódź

## **SKRÓCONY OPIS PROCEDURY**

---

1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie z mocy prawa prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Dokumentem potwierdzającym ten fakt jest zaświadczenie, które wydawane jest z urzędu (bezpłatnie) lub na wniosek (w tym przypadku konieczne jest wniesienie opłaty skarbowej w wysokości 50 zł). W zaświadczeniu wskazana jest wysokość rocznej opłaty przekształceniowej, termin jej płatności oraz indywidualny numer rachunku bankowego, na który należy wносить opłatę. Zawiera również informację o możliwości ubiegania się o bonifikatę w przypadku zadeklarowania wniesienia opłaty w formie jednorazowej.

### **Najważniejsze etapy realizacji procedury**

#### **KROK 1**



#### **Zgłoś nabycie nieruchomości**

nabyłeś  
nieruchomość z  
użytkowaniem

wieczystym – zgłoś  
nabycie

### KROK 2



#### Czekaj na zaświadczenie

zaświadczenia są  
wysyłane pocztą

### KROK 3



#### Złóż wniosek o bonifikatę

tylko jeśli chcesz z  
niej skorzystać

### KROK 4



#### Czekaj na informację

otrzymasz informację  
o wysokości opłaty  
jednorazowej z  
bonifikatą

### KROK 5



#### Wnieś opłatę

wpłać kwotę  
wskazaną w piśmie

### KROK 6



#### Czekaj na zaświadczenie o spłacie

zaświadczenie  
pozwala wykreślić  
wpis roszczenia w  
księdze wieczystej

### Przydatne informacje

- sprawa możliwa do załatwienia przez pełnomocnika
- możliwość złożenia wniosku w wersji elektronicznej

## SZCZEGÓŁOWY OPIS PROCEDURY

---

### Sposób załatwienia sprawy

1. Co do zasady z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Do przekształcenia doszło 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. Jeżeli na gruncie zabudowanym budynkami mieszkalnymi położone są także inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, przekształcenie nastąpiło o ile łączna powierzchnia użytkowa budynków innych niż mieszkalne nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie. W odniesieniu do gruntów niezabudowanych albo zabudowanych wyłącznie budynkami gospodarczymi lub zespołem garaży nie doszło do przekształcenia z dniem 1 stycznia 2019 r.
3. **Dokument potwierdzający przekształcenie** - zaświadczenie Prezydenta Miasta Łodzi potwierdzające fakt przekształcenia.
4. **Elementy zaświadczenia** - w zaświadczeniu są informacje o wysokości i okresie wnoszenia opłaty za przekształcenie oraz numerze rachunku bankowego, na który należy ją wpłacić. Zaświadczenie jest przekazywane sądowi wieczystoksięgowemu, który w dziale III wpisze roszczenie o opłatę za przekształcenie, a także do Łódzkiego Ośrodka Geodezji.
5. **Opłata za przekształcenie** - zgodnie z nową ustawą przekształcenie jest odpłatne. Właściciele muszą wnosić roczną opłatę za przekształcenie przez 20 lat. Wysokość opłaty jest 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. 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%,
- Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą ma możliwość złożenia wniosku o zmianę okresu wnoszenia opłaty na okres 20 lat, pod warunkiem złożenia oświadczenia o nieprowadzeniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców, na nieruchomości, której dotyczy to zaświadczenie, lub wniosku o udzielenie pomocy publicznej wraz z dokumentami wymaganymi na podstawie przepisów odrębnych.

6. **Termin wnoszenia opłaty za przekształcenie** - opłatę należną za rok 2019 - w terminie do dnia 29 lutego 2020 r., za rok 2020 do 30 czerwca 2020 r., za kolejne lata - 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. Z tego tytułu Gmina przewidziała bonifikatę w wysokości 60% dla osób fizycznych będących właścicielami lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych oraz spółdzielni mieszkaniowych (dotyczy części mieszkalnej). Warunkiem udzielenia bonifikaty jest złożenie oświadczenia, że nieruchomość jest faktycznie wykorzystywana wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.
8. **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 2022 r. poz. 916),
  - 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.

Jeżeli kontynuowane postępowanie przekształceniowe w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. nie zakończyło się pozytywnie do końca 2021 r. – wydanie decyzji administracyjnej w przedmiocie przekształcenia, to nieruchomości spełniające wymogi ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. zostały przekształcone w jej trybie z dniem 1 stycznia 2022 r.

## **TERMIN I MIEJSCE ZAŁATWIENIA SPRAWY**

---

### **Termin realizacji**

Zaświadczenia o przekształceniu 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 Zbywania i Nabywania Nieruchomości  
Oddział Przekształceń  
90 – 926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

Tel: +48 (42) 638-42-86

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

### **Umawianie/rezerwacja wizyty**

Nie dotyczy

## **OPŁATY**

---

Opłata za przekształcenie wnoszona co do zasady przez 20 lat w wysokości równej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. W przypadku, gdy w dniu przekształcenia obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji. Opłatę za 2019 r. należało wnieść najpóźniej do 29 lutego 2020 r., za 2020 r. do 30 czerwca 2020 r., natomiast za kolejne lata do 31 marca każdego roku, tj. za 2021 rok do 31 marca 2021 r, za 2022 do 31 marca 2022 r. itd.

<b>Rodzaj opłaty</b>	<b>Wysokość opłaty</b>
Wcześniejsze wydanie zaświadczenia o przekształceniu	50 zł
Pełnomocnictwo (o ile nie jest to pełnomocnictwo notarialne i/lub nie zostało udzielone małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu lub rodzeństwu)	17 zł

Nr rachunku bankowego:

**50 1240 1037 1111 0011 0925 0073**

## **DOKUMENTY**

---

### **Formy i miejsce składania dokumentów**

- osobiście:
  - ul. Piotrkowska 110, wejście od Pasażu Schillera (Łódzkie Centrum Kontakt z Mieszkańcami)
  - al. Piłsudskiego 100
  - ul. Krzemieniecka 2b
  - al. Politechniki 32
  - ul. Zachodnia 47
  - ul. Piotrkowska 104
- pocztą elektroniczną: [znn@uml.lodz.pl](mailto:znn@uml.lodz.pl)
- elektronicznie:

- ePUAP
- na adres do doręczeń elektronicznych AE:PL-43653-25073-RDRVC-22

## **Termin składania dokumentów**

Wnioski można składać w ciągu całego roku.

## **Wymagane dokumenty**

- Wniosek o udzielenie bonifikaty 99% od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego

druk do pobrania [64 KB, .DOC] [Pobierz druk do pobrania](#)

- Wniosek o zamiarze wniesienia jednorazowej opłaty po wydaniu zaświadczenia

druk do pobrania [53 KB, .DOC] [Pobierz druk do pobrania](#)  
formularz elektroniczny (ePUAP) [Wypełnij formularz elektroniczny \(ePUAP\)](#)

- Dowód wniesienia opłaty skarbowej przy złożeniu wniosku o wcześniejsze wydanie zaświadczenia
- Pełnomocnictwo (gdy wnioskodawca reprezentowany jest przez pełnomocnika)
- Dowód wniesienia opłaty skarbowej z tytułu ewentualnego pełnomocnictwa

## **Pozostałe dokumenty**

- Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

klauzula informacyjna do pobrania [27.24 KB, .DOCX] [Pobierz klauzula informacyjna do pobrania](#)

## 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
- uchwała Nr [XLIX/1504/21](#) Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości i warunków udzielania bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Miasta Łodzi zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r., poz. 5073)

### 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 Zbywania i Nabywania Nieruchomości

**Data wygenerowania:** 02-02-2025 13:59:38