

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

SKRÓCONY OPIS PROCEDURY

1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie z mocy 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

jeśli nabyłeś
nieruchomość z
użytkowaniem
wieczystym

KROK 2



Czekaj na zaświadczenie

zaświadczenia
wysyłane są pocztą

KROK 3



Złóż wniosek o bonifikatę

tylko jeśli chcesz z
niej skorzystać

KROK 4



Wnieś opłatę

po otrzymaniu informacji o wysokości opłaty jednorazowej

KROK 5



Czekaj na zaświadczenie o spłacie

zaświadczenie pozwala wykreślić wpis roszczenia z księgi wieczystej

Przydatne informacje

- możliwość złożenia wniosku online,
- możliwość przestania wniosku pocztą,
- wizyta w Urzędzie nie wymaga umówienia się.

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 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. 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 wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.
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 jest przekazywane sądowi wieczystoksięgowemu, który w dziale III wpisuje roszczenie o opłatę za przekształcenie, a także do Łódzkiego Ośrodka Geodezji.
5. **Opłata za przekształcenie** - zgodnie z ww. 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 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r., za rok 2020 do 30 czerwca 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%.

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

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 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.

Jeżeli kontynuowane postępowanie przekształceniowe w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. nie zakończyło się pozytywnie do końca 2021 r. - wydaniem decyzji administracyjnej w przedmiocie przekształcenia - to nieruchomości spełniającej

wymogi ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. zostały przekształcone w jej trybie z dniem 1 stycznia 2022 r.

Informacje uzupełniające

Procedura dotyczy gruntów zabudowanych będących własnością Skarbu Państwa.

TERMIN I MIEJSCE ZAŁATWIENIA SPRAWY

Termin realizacji

Zaświadczenia o przekształceniu są 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. 350

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

Umawianie/rezerwacja wizyty

Wizyta w urzędzie nie wymaga umówienia się.

OPŁATY

Zestawienie opłat

Rodzaj opłaty	Wysokość opłaty	Numer konta
----------------------	------------------------	--------------------

Opłata za przekształcenie	wnoszona co do zasady przez 20 lat w wysokości równej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia lub docelowej (najwyższej) wysokości opłaty, jeśli w okresie trzech ostatnich lat była dokonana aktualizacja. Opłatę za 2019 r. należało wnieść najpóźniej do 29 lutego 2020 r., za 2020 rok do 30 czerwca 2020 r., za kolejne lata do 31 marca danego roku.	indywidualny numer rachunku bankowego podany w zaświadczeniu
Opłata skarbową w przypadku złożenia wniosku o wcześniejsze wydanie zaświadczenia.	50 zł	50 1240 1037 1111 0011 0925 0073
Jeśli wnioskodawca jest reprezentowany przez pełnomocnika, dodatkowo powinien dołączyć dowód uiszczenia opłaty skarbowej o ile nie jest to pełnomocnictwo notarialne i/lub nie zostało udzielone małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu lub rodzeństwu.	17 zł	50 1240 1037 1111 0011 0925 0073

DOKUMENTY

Formy i miejsce składania dokumentów

- listownie:
 - Urząd Miasta Łodzi
Wydział Dysponowania Mieniem
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź,
- osobiście:
 - ul. Piotrkowska 104 pok. 50
 - ul. Piotrkowska 110, wejście od Pasażu Schillera (Łódzkie Centrum Kontakt z Mieszkańcami)
- 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 zamiarze wniesienia jednorazowej opłaty po wydaniu zaświadczenia.

druk do pobrania [54 KB, .DOC] [Pobierz druk do pobrania](#)
formularz elektroniczny (ePUAP) [Otwórz formularz elektroniczny \(ePUAP\)](#)
- Wniosek o udzielenie bonifikaty 99% od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

druk do pobrania [73 KB, .DOC] [Pobierz druk do pobrania](#)
formularz elektroniczny (ePUAP) [Otwórz formularz elektroniczny \(ePUAP\)](#)
- 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,
- zarządzenie Nr 252/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 13 grudnia 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie podwyższenia stawek procentowych bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa zabudowanych na cele mieszkaniowe położonych na terenie miasta Łodzi.

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: 10-05-2026 19:21:45