

## O użytkowaniu wieczystym

**W Warszawie aktualnie wygasają umowy użytkowania wieczystego zawierane w latach 60. Ich nieprzedłużenie może oznaczać utratę wykupionego mieszkania.**

**Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie odrębnej własności budynków na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, a wraz z nią odrębna własność poszczególnych lokali w takich budynkach.**

Większość nabywców mieszkań nie pamięta, na ile lat opiewa użytkowanie wieczyste gruntu odkupione przez nich od gminy, Skarbu Państwa czy spółdzielni mieszkaniowej.

Przekonali się o tym właściciele mieszkań wykupionych od spółki pracowników Stowarzyszenia PAX i Inco-Veritas. Nabyli prawo własności lokali wraz z udziałami w użytkowaniu wieczystym. Spółka uzyskała je na 40 lat. (*Rzeczpospolita - **Miasto zabierze mieszkania zapominalskim** - Danuta Frey 07-08-2013 r.*).

**Użytkowanie wieczyste** – polega na oddaniu w użytkowanie nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (gminy, powiatu, województwa) osobie fizycznej lub prawnej na czas określony 99 lat (wyjątkowo krócej, lecz nie mniej niż 40 lat) **po którego upływie wygasa.**

**W ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu lat (KC Art. 236 § 2).**

**Umowa o przedłużenie wieczystego użytkowania powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (KC Art. 236 § 3).**

**Użytkownikowi wieczystemu, po wygaśnięciu jego prawa, przysługuje wobec właściciela roszczenie o wynagrodzenie** za budynki i urządzenia nabyte wraz z gruntem lub wybudowane na nim przez użytkownika (*KC Art. 239 § 2 pkt 4*).

Wynagrodzenie to co do zasady powinno ono odpowiadać wartości rynkowej tych obiektów, choć można też spotkać zapisy o wartości odtworzeniowej. Zawsze jednak to wynagrodzenie będzie ustalane na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

**Roszczenie wieczystego użytkownika o wynagrodzenie za budynki i urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu przedawniają się z upływem lat trzech od tej daty (KC Art. 243).**

**Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego powoduje również wygaśnięcie wszystkich obciążeń ustanowionych na nim przez użytkownika wieczystego, w tym hipotek i służebności oraz zawartych przez użytkownika wieczystego umów najmu lub dzierżawy (KC Art. 241).**

**W polskim prawie wykluczona jest własność bez przypisanego udziału w gruncie. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego mieszkania stają się komunalne, więc gmina może je właścicielom sprzedać, ale nie musi.**

**Dodatkowe informacje:**

**Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.**

[http://www.srodmiescie.warszawa.pl/strona-422-przekształcenie\\_prawa\\_uzytkowania.html](http://www.srodmiescie.warszawa.pl/strona-422-przekształcenie_prawa_uzytkowania.html)

#### **Podstawa prawna:**

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. **o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości** (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 83 ).

Istnieje możliwość zastosowania bonifikaty na podstawie **uchwały Rady m. st. Warszawy z dnia 8 maja 2008r. Nr XXX/945/2008** w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty osobom fizycznym od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Bonifikata od opłaty za przekształcenie na podstawie w/w uchwały może być udzielona, jeżeli **nieruchomość jest zabudowana i wykorzystywana wyłącznie na cel mieszkaniowy**, a ponadto gdy **użytkownik wieczysty** w chwili wydania decyzji **nie zalega ze zobowiązaniami pieniężnymi wobec m.st. Warszawy**, związanymi z prawem użytkowania wieczystego stanowiącym przedmiot przekształcenia, a ponadto **poniesie koszty związane z przekształceniem, w tym koszty wyceny rzeczoznawcy majątkowego**.

**Bonifikatę stosuje się na wniosek użytkownika wieczystego.**

**Opłatę za przekształcenie użytkowania wieczystego uiszcza się tylko raz i można ją rozłożyć na raty.**

Przed przystąpieniem do przekształcenia użytkowania wieczystego badamy stan prawny nieruchomości.

Dopiero po przeprowadzeniu weryfikacji i upewnieniu się, że przekształcenie jest możliwe, przedstawiamy scenariusz dalszego postępowania, które zależnie od sytuacji może obejmować:

- skorygowanie niezgodności w księgach wieczystych i załatwienie innych formalności niezbędnych do przekształcenia użytkowania wieczystego,
- postępowanie administracyjne w sprawie przekształcenia wszystkich udziałów w użytkowaniu wieczystym w udziały w prawie własności, w postępowaniu tym reprezentujemy co najmniej połowę współużytkowników wieczystych nieruchomości;
- postępowanie sądowe o wyrażenie zgody na przekształcenie - konieczne jest tylko wtedy, jeśli któryś ze współużytkowników wieczystych nieruchomości sprzeciwi się przekształceniu, reprezentujemy przed sądem łącznie wszystkie te osoby, które są zainteresowane przekształceniem,
- postępowanie wieczysto-księgowe w sprawie wpisu udziału we własności do księgi wieczystej nieruchomości oraz do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali – pomagamy złożyć niezbędne dokumenty lub reprezentujemy zainteresowane osoby w tym postępowaniu.

#### **Mapy własności Warszawy i nie tylko**

<http://www.mapa.um.warszawa.pl/BGIK/>

[http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa\\_wlasnosc](http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_wlasnosc)

#### **Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów**

##### **Podstawa prawna**

**Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego** ustalane są na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku **o gospodarce nieruchomościami** (tekst jednolity Dz. U. Nr 102 z 2010 roku poz. 651 z późn. zm.).

**WnS**