



URZĄD MIASTA ŁÓDZI

Łódź, dnia 10 stycznia 2019 r.

Wpłynęło dnia... 21 STY 2019...

L.dz. 246

DM-ZNN-IV.6826.8.15.2018.BG

Wpłynęło dnia... 31.01.19...

L.dz. 05

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Teofilów”
ul. Wici 1
91-157 Łódź

W związku ze złożonym wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, położonej w Łodzi, przy **ulicach:** w obrębie oznaczonej jako działki nr

W dniu 5 października 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 poz. 1716 ze zm.). Przekształcenie, co do zasady, nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 r., o ile zostały spełnione ustawowe przesłanki do przekształcenia, określone w przepisach ww. ustawy. Każda nieruchomość będzie weryfikowana pod kątem spełnienia przesłanek do przekształcenia określonych w ww. przepisach prawa – nieruchomość musi być zabudowana wyłącznie budynkiem mieszkalnym, a w przypadku nieruchomości mieszkalnych wielorodzinnych lokale mieszkalne muszą stanowić co najmniej połowę liczby lokali. Z uwagi na brak wiedzy co do charakteru wszystkich lokali znajdujących się w budynkach na ww. nieruchomości nie można w chwili obecnej stwierdzić, czy przedmiotowa nieruchomość spełnia przesłanki do przekształcenia według nowej ustawy.

Z uwagi na powyższe proszę o przesłanie informacji:

1. jaki charakter ma budynek niemieszkalny znajdujący się na przedmiotowym gruncie,
2. wskazanie liczby wszystkich lokali (nie tylko wyodrębnionych z pełną własnością), z rozbiciem na lokale mieszkalne i niemieszkalne.

Ponieważ postępowanie administracyjne w sprawie przekształcenia wszczęte na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. jest w chwili obecnej zawieszony, Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz osoby fizyczne mogą wystąpić o jego dalsze kontynuowanie. Warunkiem uwzględnienia takiego wniosku jest wystąpienie o to do 31 marca 2019 r. przez użytkowników wieczystych, którym przysługuje co najmniej połowa udziałów w nieruchomości. Jeżeli Spółdzielnia oraz osoby fizyczne nie wystąpią z takim wnioskiem, to prowadzone postępowanie administracyjne zostanie umorzone. W takiej sytuacji przekształcenie nastąpi z dniem 1 stycznia 2019 r. w przypadku spełnienia ustawowych przesłanek do przekształcenia, określonych w przepisach ww. ustawy. Przekształcenie będzie odpłatne. Opłatę przekształceniową co do zasady będzie się wносить 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.

W przypadku przekształcenia na nowych zasadach, tj. na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., dotychczasowi użytkownicy wieczystości otrzymają zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W zaświadczeniu znajdują się również informacje o wysokości opłaty za przekształcenie, terminie jej wnoszenia i numerze rachunku bankowego, na który należy ją wpłacić. Zaświadczenie zostanie przekazane sądowi wieczystoksięgowemu, który w dziale III wpisze roszczenie o opłatę za przekształcenie.

Właściciele lokali mieszkalnych będą mogli wystąpić do Miasta Łódź z zamiarem wniesienia opłaty jednorazowo. Wtedy zgodnie z uchwałą nr LXXIX/2119/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie określenia wysokości i warunków udzielania bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie, zostanie udzielona bonifikata od tej opłaty. Jeśli opłata jednorazowa zostanie wniesiona w 2019 r., to bonifikata

Urząd Miasta Łódź
Departament Gospodarowania Majątkiem
Wydział Prawo do Nieruchomości
Oddział Ustanawiania i Obsługi
Prawo do Nieruchomości

ul. Piotrkowska 104
90-266 Łódź

tel.: +48 42 638 53 58
tel. fax.: +48 42 638 42 42

www.umf.lodz.pl
e-mail: pn@umf.lodz.pl



wyniesie 60%. W każdym kolejnym roku wysokość bonifikaty będzie spadać o 10%. Warunkiem udzielenia bonifikaty będzie brak przeterminowanych zaległości wobec Miasta Łodzi z tytułu podatku od nieruchomości, rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, a po 2019 r. również rocznej opłaty przekształceniowej, w odniesieniu do wszystkich posiadanych nieruchomości położonych na terenie Miasta Łodzi. Wymagane będzie także złożenie oświadczenia, że lokal jest faktycznie wykorzystywany wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Spółdzielni Mieszkaniowej bonifikata udzielona zostanie wyłącznie w odniesieniu do części nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. ww. zaświadczenie będzie wydawane przez 12 miesięcy, tj. do końca 2019 r.

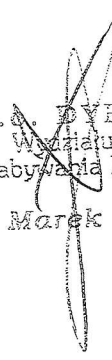
Ponadto zgodnie z aktualnym brzmieniem ustawy tj. art. 14 ust. 1 ww. ustawy, przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy *de minimis*, określonych w szczególności w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1).

W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy *de minimis*, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty.

Zgodnie z art. 7 ust. 6a ww. ustawy przedsiębiorcy (m. in. spółdzielnie mieszkaniowe w sytuacji, gdy grunt jest wykorzystywany w części na cele inne niż mieszkalne) 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:

- 1) 99 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% albo
- 2) 50 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 2%, albo
- 3) 33 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3%, albo
- 4) 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%.

Uprzejmie proszę o przekazanie powyższych informacji poszczególnym właścicielom lokali i współużytkownikom wieczystym nieruchomości celem umożliwienia podjęcia decyzji, czy wszczęte postępowanie administracyjne ma być dalej kontynuowane w oparciu o przepisy ustawy z 2005 r. oraz przesłanie pozostałych informacji, o których mowa na wstępie niniejszego pisma.


p.o. DYREKTORA
Województwa Łódzkiego
Urząd Nabywania Nieruchomości
Marek Józwiak