

JacekWidlo

Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

Ustawodawca polski doszedł do wniosku, że utrzymywanie instytucji użytkowania wieczystego jest co do zasady niecelowe. Przewidział mechanizmy przekształcenia tego prawa w prawo własności. Własność jest najszerszym prawem podmiotowym (art. 140 kc), nieograniczonym w czasie i doznającym, co do zasady, najdalej idącej ochrony (choć występują tu wyjątki np. przy wywłaszczeniu na cele publiczne, czy w wypadku ochrony praw najemców (lokatorów), kiedy prawa te są chronione kosztem prawa własności).

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami sprzedaż lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności może odbywać się w trzech przypadkach.

- 1) sprzedaży użytkowania wieczystego jego użytkownikowi;
- 2) **uwłaszczenia użytkowników wieczystych prawem własności nieruchomości może nastąpić przede wszystkim na podstawie:**
 - A) ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości;
 - B) ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów - ustawa z dnia 20 lipca 2018 r., o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Pierwszy przypadek wynika bezpośrednio z zapisów [art. 32 ust. 1](#) u.g.n., i dotyczy dobrowolnej sprzedaży użytkowania wieczystego jego użytkownikowi - co powoduje przekształcenie sprzedawanego użytkowania wieczystego w prawo własności a dwa pozostałe związane są z dyspozycjami przepisów ustaw szczególnych (zob. poniżej)

Ad. 1 W świetle art. 32 u.g.n (ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami), prawo własności nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste co do zasady nie powinno być

przedmiotem obrotu, a jedyne wyjątki w tym zakresie przewidziano w przepisach art. 32 ust. 1 i 3 u.g.n. Przepis art. 32 ust. 1 u.g.n. umożliwia sprzedaż takiego gruntu wyłącznie jego użytkownikowi wieczystemu (z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 32 ust. 3 u.g.n.). Zgodnie z art. 32 ust. 2 u.g.n. w przypadku sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu wygasa przysługujące mu prawo użytkowania wieczystego. Wygasa również odrębna od gruntu własność budynków i urządzeń usytuowanych na tym gruncie. Dla wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego nie jest w tym przypadku niezbędne wykreślenie prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej. Prawo to wygasa z chwilą zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Jest to pierwszy z przypadków przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności na skutek jego sprzedaży użytkownikowi wieczystemu.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z reguły jest korzystne dla użytkownika po pierwsze, z uwagi na wyeliminowanie konieczności regulowania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, chociaż może się z tym przekształceniem obowiązek wnoszenia opłat za przekształcenie nawet 20 lat (ustawa uwłaszczeniowa). Po drugie, przekształceniu ulega prawo tzw. terminowe w prawo własności, które co do zasady nie jest ograniczone terminem i uzyskuje się prawo o najszerszej treści i ochronie.

Ad. 2. Obecnie, od 1.01.2019 r., przewidziano obok art. 32 ugn, dwa zasadnicze mechanizmy przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności. Uwłaszczenie użytkowników wieczystych prawem własności nieruchomości może nastąpić przede wszystkim na podstawie:

A. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności- **ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości**

B. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.- **ustawa z dnia 20 lipca 2018 r., o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów**

Ustawy powyższe zawierają regulacje prawne gwarantujące użytkownikom wieczystym spełniającym przesłanki przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Występuje też szereg przepisów odrębnych które także regulują te kwestie.

Ad. A Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na wniosek - ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

1. Ustawodawca w **ustawie** o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uregulował przesłanki podstawy nabycia prawa własności nieruchomości w miejsce jej użytkowania wieczystego przysługującego w dniu 13.10.2005 r. – co do zasady – niezależnie od tego, kiedy i w jaki sposób prawo użytkowania wieczystego zostało nabyte. Datą rozstrzygającą stan prawny jest 13.10.2005.
2. [przesłanki] Osoby fizyczne (wyjątkowo spółdzielnie mieszkaniowe) będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne (art. 1 ust.1).
3. Przekształcenie tego prawa odbywa się **wyłącznie na wniosek zainteresowanego**. Dotyczy osób fizycznych, wyjątkowo spółdzielni mieszkaniowych. Przedmiotem przekształcenia są nieruchomości na cele mieszkaniowe. Złożenie na podstawie tej **ustawy** wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w wypadkach gdy spełnione zostaną przesłanki ustawowe, powoduje wszczęcie sprawy rozpoznawanej na drodze administracyjnej, której przedmiotem jest rozstrzygnięcie o przekształceniu prawa na rzecz konkretnej osoby lub osób, z ewentualnym zobowiązaniem jej lub ich do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu przekształcenia. **Odbывается więc co do zasady odpłatnie. Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność następuje w drodze decyzji administracyjnej.**
4. Od 1.01.2019 r. spełniający warunki ustawowe użytkownik wieczysty może domagać się przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej na podstawie **ustawy** o przekształceniu prawa

użytkowania wieczystego w prawo własności w wypadku gdy: z mocy **ustawy** prawo użytkowania wieczystego nieruchomości **nie przekształci** się w prawo własności, ponieważ nie zostaną spełnione przesłanki warunkujące przekształcenie *ex lege* wskazane w przepisach **ustawy** o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego **gruntów zabudowanych** na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (ustawa z 2018):

a) z dniem 1.01.2019 r. albo

b) z dniem założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości, albo

c) wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu niespełniającego warunków, o których mowa w [art. 1 ust. 2](#) u.p.p.u.w.g. bądź

d) z dniem oddania do użytkowania budynku mieszkalnego wybudowanego na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, bądź

e) w przypadku gdy zgodnie z **ustawą** o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości – z dniem, w którym to zezwolenie stało się ostateczne,

Ad. B Uwłaszczenie użytkowników wieczystych prawem własności z mocy prawa - ustawa z dnia 20 lipca 2018 r., o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

W uzasadnieniu projektu **ustawy** o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów wskazano, że ze względu na konstytucyjną zasadę równego traktowania i nieróżnicowania podmiotów posiadających te same cechy relewantne zakresem **ustawy** zostali objęci wszyscy użytkownicy wieczystości, którzy wykorzystują grunty publiczne na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, czyli zarówno właściciele lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, jak i domów jednorodzinnych. Ponadto uzasadniając wprowadzenie tej **ustawy**, ustawodawca odwołuje się do poglądu Trybunału Konstytucyjnego, że „przekształcenie we własność użytkowania wieczystego, które zostało ustanowione dla realizacji budownictwa mieszkaniowego, jest konstytucyjnie uzasadnione”.

A. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. (art. 1 ustawy). Odbywa się to z mocy prawa, bez konieczności składania jakichkolwiek wniosków. Ma charakter przymusowy, w tym znaczeniu, że nie można się jemu sprzeciwić. Przekształceniu podlegać będzie także prawo użytkowania wieczystego gruntów,

których zgodna z przepisami prawa zabudowa nastąpi po 1.01.2019 r. Wtedy przekształcenie nastąpi z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania.

B. Dotyczy to gruntów, które są a) zabudowane b) na cele mieszkaniowe .

C. Przekształcenie ma charakter odpłatny. W zamian za przekształcenie uiszcza się opłatę prze kształceniową płatną jednorazowo (rocznie) z dużym upustem lub płatną rocznie. **Zgodnie z art. 7. 1.** Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Wniesienie opłaty jednorazowej powoduje zastosowanie korzystnej bonifikaty ustalonej zgodnie z art. 9 ustawy. Opłatę wnosi się przez 20 lat (art. 7 ust. 6 ustawy). W wypadku uiszczenia opłaty jednorazowej ma miejsce zastosowanie znacznych bonifikat.

D. Dowodem przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności i jednocześnie podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej "zaświadczeniem", wydawane w szczególności przez: 1) starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej - w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa; 2) dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i inne podmioty wymienione w art. 4 ust. 1 ustawy.

Organ, wydaje zaświadczenie:

- 1) z urzędu - nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo
- 2) na wniosek właściciela - w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku, albo
- 3) 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.

D. Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych. (art. 5. 1.)

E. Przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów:

- 1) zabudowanych na cele mieszkaniowe, położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu [art. 2 pkt 2](#) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933 oraz z 2019 r. poz. 1716);
- 2) oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie [ustawy](#) z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz z 2019 r. poz. 1309).
[art. 3.]

1) Art. 32. Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami [Sprzedaż gruntu użytkownikowi wieczystemu]

1. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste **może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu**, z zastrzeżeniem ust. 1a i ust. 3.

1a. Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa może być sprzedana użytkownikowi wieczystemu za zgodą wojewody. Zgody wojewody nie wymaga sprzedaż na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości, o których mowa w art. 51 ust. 2 i art. 57 ust. 1.

2. **Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu [art. 241 Kodeksu cywilnego](#) nie stosuje się.**

3. W odniesieniu do nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste przeniesienie własności tej nieruchomości, w drodze umowy, między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między jednostkami samorządu terytorialnego może nastąpić za powiadomieniem jej użytkownika wieczystego.

2) Dz.U.2019.1314

USTAWA

z dnia 29 lipca 2005 r.

o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

(tekst jednolity)

Art. 1. 1. Osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne.

1a. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić również osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- 1) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 2) na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99).

1b. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do:

- 1) (uchylony);
- 2) (uchylony);
- 3) nieruchomości, wobec których toczy się postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycję celu publicznego.

2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić:

- 1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;
- 2) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

3. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.

4. Przepisy ust. 1a pkt 2 i ust. 2 pkt 1 stosuje się również do osób, które prawo użytkowania wieczystego albo udział w tym prawie uzyskały po dniu 13 października 2005 r.

5. (uchylony).

Art. 2. 1. W przypadku współużytkowania wieczystego z żądaniem przekształcenia występują wszyscy współużytkownicy wieczystości, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie. W takim przypadku przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

Art. 3. 1. Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje:

- 1) starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w

stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne;

2) wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa - odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

1a. Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jest wojewoda.

2. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.

Art. 4. 1. Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z zastrzeżeniem art. 5.

2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492 i 801).

3. Opłatę, o której mowa w ust. 1, rozkłada się, na wniosek użytkownika wieczystego, na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

4. Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty zgodnie z ust. 3, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

5. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a właściwa rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 4, stopy procentowej.

6. Wierzytelność z tytułu opłaty, o której mowa w ust. 1, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja, o której mowa w art. 3 ust. 1.

7. Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

8. (uchylony).

9. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r., oraz ich następcom prawnym, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na ich wniossek, 50% bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1.

10. W odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, opłatę, o której mowa w ust. 1, obniża się o 50 %.

11. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa organ właściwy do wydania decyzji może, na podstawie zarządzenia wojewody, udzielić wyższej, niż określona w ust. 9 i 10, bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego organ właściwy do wydania decyzji może, na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku, udzielić wyższej, niż określona w ust. 10, bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1.

11a. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 7 lub 11, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

12. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 7 i 9-11, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.

13. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.

14. Do wpływów osiągniętych z opłat z tytułu przekształcenia stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

15. Organ, o którym mowa w art. 3 ust. 1, żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystywała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

16. Waloryzacji, o której mowa w ust. 15, dokonuje się według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

17. W przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 15, do wyrażenia zgody przez wojewodę, radę lub sejmik stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz:

- 1) osób fizycznych, o których mowa w art. 1 ust. 1a, lub ich następców prawnych;
- 2) spółdzielni mieszkaniowych lub ich następców prawnych, będących użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, które uzyskały użytkowanie wieczyste w sposób określony w art. 1 ust. 1a pkt 1 lub pkt 2.

Art. 5a. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Art. 6. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, z późn. zm.) w art. 17b: (zmiany pominięte).

Art. 7. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782 oraz z 2005 r. Nr 130, poz. 1087 i Nr 169, poz. 1420) w art. 32 ust. 2 otrzymuje brzmienie: (zmiany pominięte).

Art. 8. Do spraw wszczętych na podstawie ustaw, o których mowa w art. 9, i niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 9. Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. poz. 1299 oraz z 2002 r. poz. 984);
- 2) ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. poz. 1209, z 2002 r. poz. 984 oraz z 2003 r. poz. 24 i 592).

Art. 10. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

3) Dz.U.2020.139 j.t.

USTAWA

z dnia 20 lipca 2018 r.

o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

(tekst jednolity)

Art. 1. 1. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

2. Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub

2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub

3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

3. Ilekroć w ustawie jest mowa o przekształceniu, należy przez to rozumieć przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu.

4. W przypadku współużytkowania wieczystego gruntu wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym.

5. Obiekty budowlane i urządzenia budowlane, o których mowa w ust. 2, położone na gruncie stają się z dniem przekształcenia częścią składową tego gruntu. Przepisu nie stosuje się do urządzeń, o których mowa w [art. 49 § 1](#) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 i 1495).

6. Istniejące w dniu przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości, zaś obciążenia udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu stają się obciążeniami udziałów we współwłasności nieruchomości. Prawa związane z użytkowaniem wieczystym stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości.

Art. 1a. Przepisy ustawy stosuje się również, jeżeli na gruncie zabudowanym budynkami, o których mowa w art. 1 ust. 2, położone są także inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, o ile łączna powierzchnia użytkowa budynków innych niż określone w art. 1 ust. 2 nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie.

Art. 2. 1. W przypadku gdy na gruncie, o którym mowa w art. 1 ust. 2 lub art. 1a, położone są także inne budynki niż określone w art. 1 ust. 2, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe następuje z dniem:

- 1) założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości albo
- 2) wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej działki gruntu, zabudowanej innymi budynkami niż określone w art. 1 ust. 2, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie.

1a. Czynności, o których mowa w ust. 1, sąd przeprowadza również na wniosek użytkownika wieczystego.

1b. Wniosek o założenie księgi wieczystej lub wyłączenie działki gruntu z istniejącej księgi wieczystej może złożyć zarząd spółdzielni mieszkaniowej, zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w sposób określony w [art. 18 ust. 1](#) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737, 1309 i 1469). Do wniosku nie stosuje się przepisu [art. 22 ust. 3 pkt 6](#) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. W przypadku gdy zgodnie z [ustawą](#) z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem, w którym to zezwolenie stało się ostateczne.

3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego nieruchomość wspólną w rozumieniu [ustawy](#) z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w prawo własności tego gruntu nie stanowi nabycia nieruchomości w rozumieniu [art. 1 ust. 4](#) ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Art. 3. Przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów:

- 1) zabudowanych na cele mieszkaniowe, położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu [art. 2 pkt 2](#) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933 oraz z 2019 r. poz. 1716);
- 2) oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie [ustawy](#) z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz z 2019 r. poz. 1309).

Art. 4. 1. Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej "zaświadczeniem", wydawane przez:

- 1) starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej - w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa;

2) dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektora oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego - w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują te podmioty;

3) odpowiednio wójta (burmistrza, prezydenta miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa - w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego;

4) dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji - w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje ten podmiot.

2. Organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej "właściwym organem", wydaje zaświadczenie:

1) z urzędu - nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo

2) na wniosek właściciela - w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku, albo

3) 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.

2a. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca w rozumieniu [art. 1 ust. 2](#) ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwanego dalej "cudzoziemcem", ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

3. Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, zaświadczenie zawiera także oznaczenie i datę wydania zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

4. W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zwanej dalej "opłatą", wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7, i zasadach jej wnoszenia. Zaświadczenie zawiera pouczenie o możliwości złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ust. 1.

5. Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdego właściciela nieruchomości.

5a. W przypadku dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal stanowiący odrębną nieruchomość przed wydaniem zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, notariusz przesyła wypis aktu notarialnego właściwemu organowi.

6. Właściwy organ doręcza zaświadczenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego. W przypadku, o którym mowa w ust. 5a, właściwy organ doręcza zaświadczenie na adres nabywcy lokalu wskazany w akcie notarialnym. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane.

7. Właściwy organ przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym jednorodziennym lub budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym nie ustanowiono odrębnej własności lokali, w prawo własności tego gruntu na rzecz cudzoziemca, zaświadczenie przekazywane jest również ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia jego wydania.

Art. 4a. Organem wyższego stopnia w sprawach dotyczących gruntów stanowiących przed dniem przekształcenia własność Skarbu Państwa jest wojewoda.

Art. 5. 1. Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych. Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu. Doręczenie zawiadomienia na taki adres uważa się za dokonane. Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.

1a. W przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 5a, sąd dokonuje wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu na wniosek złożony przed wydaniem zaświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 1. Do czasu otrzymania przez sąd zaświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 1, wpis dotyczący prawa do gruntu pozostaje bez zmian.

2. W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisu roszczenia o opłatę, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.

3. Wyodrębniając własność lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem, w odniesieniu do którego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej ujawniono przekształcenie i roszczenie o opłatę, sąd z urzędu ujawni w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu roszczenie o opłatę.

4. Sąd z urzędu wykreśli roszczenie o opłatę z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, w przypadku gdy w dziale II tej księgi ujawnione zostaną wyłącznie udziały w nieruchomości wspólnej, jako prawa związane z własnością lokali.

Art. 6. 1. Jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji.

2. Do czasu zakończenia postępowania ustalającego wysokość i okres wnoszenia opłaty, opłata wnoszona jest w wysokości wskazanej w zaświadczeniu. Ustalona w postępowaniu wysokość opłaty obowiązuje od dnia przekształcenia.

3. Właściwy organ zawiadamia wnioskodawcę o:

- 1) zaliczeniu na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionej opłaty - w przypadku nadpłaty;
- 2) dopłacie do opłaty odpowiadającej różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a nową wysokością opłaty - w przypadku niedopłaty.

4. W przypadku wydania decyzji potwierdzającej brak obowiązku wnoszenia opłaty właściwy organ przekazuje decyzję do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Decyzja stanowi podstawę wykreślenia w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

Art. 7. 1. Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę.

2. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

3. W przypadku gdy w dniu przekształcenia obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji, zgodnie z [art. 77 ust. 2a](#) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.), zwanej dalej "ustawą o gospodarce nieruchomościami", wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji.

4. W przypadku ustanowienia lub przeniesienia użytkowania wieczystego w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która zgodnie z postanowieniami umowy obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 r.

5. Opłatę wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności właściwy organ może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

5a. W przypadkach, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2, właściciel gruntu wnosi opłatę za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia przez właściwy organ zaświadczenia. Jeżeli za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, została wniesiona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, opłatę wnosi się do dnia 31 marca roku następującego po roku, w którym nastąpiło przekształcenie.

6. Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

6a. Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu [art. 3](#) ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2019 r. poz. 1292 i 1495), z uwzględnieniem art. 14, może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres:

1) 99 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 1% albo

2) 50 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 2%, albo

3) 33 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 3%, albo

4) w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2 - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, jest wyższa niż 3%.

6b. Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w okresie pozostałym do wnoszenia opłaty w każdym czasie, z uwzględnieniem art. 14, może złożyć nowe oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty stosownie do ust. 6 albo 6a, z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat. Właściwy organ wydaje zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty w terminie 30 dni od dnia złożenia nowego oświadczenia. Do zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2.

6c. W przypadku gdy właściciel gruntu będący przedsiębiorcą nie złożył oświadczenia w terminie, o którym mowa w ust. 6a, właściwy organ wydaje zaświadczenie i informuje o obowiązku wnoszenia opłaty odpowiednio przez okres, o którym mowa w ust. 6a. Oświadczenie złożone po upływie terminu, o którym mowa w ust. 6a, ale przed doręczeniem zaświadczenia uznaje się za skuteczne.

6d. Do zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6c, właściwy organ załącza informację o możliwości złożenia wniosku o zmianę okresu wnoszenia opłaty na okres 20 lat, pod warunkiem złożenia przez właściciela gruntu będącego przedsiębiorcą 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.

7. Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w ust. 6 albo 6a.

7a. Jeżeli oświadczenie, o którym mowa w ust. 6a, dotyczyło jedynie części nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu [art. 3](#) ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców, opłata jednorazowa może być wniesiona odrębnie w części objętej okresem płatności, o którym mowa w ust. 6, i odrębnie w odniesieniu do części nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu [art. 3](#) ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców.

8. Właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty:

- 1) po uwzględnieniu bonifikaty, o której mowa w art. 9 ust. 3, albo bonifikaty określonej w zarządzeniu wojewody,
 - 2) w przypadku udzielenia bonifikaty określonej w uchwale właściwej rady albo sejmiku
- w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia, o którym mowa w ust. 7.

8a. Jeżeli właściciel nie zgadza się z wysokością opłaty jednorazowej lub wysokością kwoty należnej do zapłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesiące od dnia doręczenia informacji, wniosek o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej lub kwoty należnej do zapłaty w drodze decyzji.

9. Po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

10. Od wniosku o wykreślenie wpisu, o którym mowa w art. 4 ust. 5, pobiera się opłatę stałą w wysokości:

- 1) 250 zł - w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej;
- 2) 75 zł - w pozostałych przypadkach.

Art. 8. Za przekształcenie opłaty nie wnoszą:

1) parki narodowe w rozumieniu [art. 8](#) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244 i 2340 oraz z 2019 r. poz. 1696 i 1815);

2) osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy:

a) wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,

b) użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie:

- [art. 7](#) dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99),
- innych tytułów prawnych, w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990 r.

Art. 8a. Jeżeli przed wydaniem przez właściwy organ zaświadczenia dotychczasowy użytkownik wieczysty wniósł opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za 2019 rok lub następne lata, opłaty te podlegają zaliczeniu z urzędu na poczet opłaty lub opłaty jednorazowej, o czym właściwy organ zawiadamia dotychczasowego użytkownika wieczystego. W przypadku gdy wniesione opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego przewyższałyby wysokość opłaty lub opłaty jednorazowej, właściwy organ dokonuje, z urzędu, zwrotu nadpłaty w terminie 30 dni, licząc od dnia wydania zaświadczenia lub zaświadczenia, o którym mowa w art. 7 ust. 9.

Art. 9. 1. Właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostki samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

2. W przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje Agencja Mienia Wojskowego, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, wydanie zarządzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, następuje w porozumieniu odpowiednio z Prezesem Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektorem Generalnym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektorem Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

3. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości:

- 1) 60% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 2) 50% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 3) 40% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 4) 30% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 5) 20% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 6) 10% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

3a. Jeżeli na obszarze danej gminy obowiązuje uchwała rady gminy podjęta na podstawie ust. 4, określająca stawki procentowe bonifikaty od opłaty jednorazowej wyższe niż określone w ust. 3, wojewoda niezwłocznie, w drodze zarządzenia, podwyższa stawki procentowe bonifikaty, o których mowa w ust. 3, uwzględniając warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych wynikające z tej uchwały.

3b. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i ust. 3, bonifikaty obejmują również opłaty i opłaty jednorazowe wnoszone za stanowiska postojowe i garaże, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3.

4. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

4a. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 4, bonifikaty mogą obejmować również opłaty i opłaty jednorazowe wnoszone za stanowiska postojowe i garaże, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3.

5. W zarządzeniu wojewody, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, oraz uchwale rady albo sejmiku, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 4, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

6. Spółdzielnia mieszkaniowa uwzględnia wysokość opłaty i opłaty jednorazowej oraz wartość udzielonej bonifikaty, o której mowa w ust. 1, 3, 3a i 4, przy ustalaniu wysokości kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, obciążających osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

Art. 9a. 1. Właściwy organ udziela, na wniosek, bonifikaty od opłaty jednorazowej w wysokości 99%:

1) osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującym w dniu przekształcenia z tymi osobami opiekunom prawnym lub przedstawicielom ustawowym tych osób,

2) członkom rodzin wielodzietnych, o których mowa w [ustawie](#) z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1390 i 1907),

3) inwalidom wojennym i wojskowym w rozumieniu [ustawy](#) z dnia 29 maja 1974 r. o zaopatrzeniu inwalidów wojennych i wojskowych oraz ich rodzin (Dz. U. z 2017 r. poz. 2193 oraz z 2019 r. poz. 39 i 752),

4) kombatantom oraz ofiarom represji wojennych i okresu powojennego w rozumieniu [ustawy](#) z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz. U. z 2018 r. poz. 276 oraz z 2019 r. poz. 752 i 2020),

5) świadczeniobiorcom do ukończenia 18 roku życia, u których stwierdzono ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, o których mowa w [art. 47 ust. 1a](#) ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1373, z późn. zm.), lub ich opiekunom prawnym

- będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych osób.

2. W razie zbiegu praw do bonifikat, o których mowa w art. 9 i art. 9a, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla właściciela gruntu.

Art. 10. 1. Opłata może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w [art. 5](#) ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Waloryzacji opłaty właściwy organ dokonuje z urzędu albo na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji. O wysokości zwaloryzowanej opłaty właściwy organ zawiadamia właściciela nieruchomości, doręczając informację na piśmie na adres, o którym mowa w art. 4 ust. 6. Doręczenie na taki adres uważa się za dokonane. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.

3. Właściwy organ może odmówić dokonania waloryzacji jedynie w przypadku, jeżeli stwierdzi, że wskaźniki, o których mowa w [art. 5](#) ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie

uległy zmianie w okresie od dnia przekształcenia lub ostatniej waloryzacji do dnia złożenia wniosku.

Art. 11. 1. Obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Nabywca nieruchomości występuje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może wydać to zaświadczenie z urzędu.

1a. W przypadku nieruchomości, w odniesieniu do której zbywca złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 6a, nabywca nieruchomości będący przedsiębiorcą, wraz z wnioskiem o wydanie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, może złożyć właściwemu organowi oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 6a.

2. Jeżeli nabywca nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu, o którym mowa w ust. 1, informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia tego zaświadczenia wnioski o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty, w drodze decyzji. Złożenie wniosku nie wstrzymuje obowiązku wnoszenia opłaty za dany rok. Właściwy organ ustala, w drodze decyzji, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, wysokość opłaty lub okres jej wnoszenia. W przypadku zmiany wysokości opłaty jej nowa wysokość obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Właściwy organ zawiadamia na piśmie nabywcę nieruchomości, w przypadku nadpłaty, o zaliczeniu na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionej opłaty, a w przypadku niedopłaty, o dopłacie do opłaty odpowiadającej różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a nową wysokością opłaty.

3. W przypadku wyodrębnienia własności lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem obowiązek wnoszenia opłaty obciąża właściciela tego lokalu w wysokości proporcjonalnej do udziału we współwłasności gruntu związanego z własnością lokalu. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 12. 1. Do wpływów osiągniętych z opłat i opłat jednorazowych w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, reprezentowanego przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, przepis [art. 23 ust. 3](#) ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

2. Do opłat i opłat jednorazowych przepis [art. 12a](#) ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

13. 1. Jeżeli po dniu 1 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu [ustawy](#) z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.), prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

2. Właściwy organ wydaje zaświadczenie 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.

2a. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

2b. Przepisy art. 4 ust. 3-7, art. 5 i art. 6 stosuje się odpowiednio.

3. Z tytułu przekształcenia, o którym mowa w ust. 1, nowy właściciel gruntu ponosi, na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu, opłatę w wysokości równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w roku, w którym oddano budynek do użytkowania. Przepisy art. 7 ust. 3, 5 i 6-10 oraz art. 8-11 stosuje się odpowiednio. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, jest wymagalna w pełnej wysokości.

Art. 14. 1. 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). Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień wydania zaświadczenia albo zaświadczenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1.

2. W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy de minimis, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty albo na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na wniosek zobowiązanego do dopłaty. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty.

Art. 15. W [ustawie](#) z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

Art. 16. W [ustawie](#) z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 oraz z 2015 r. poz. 373 i 524) w [art. 1](#) wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

Art. 17. W [ustawie](#) z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1044, 1293, 1592 i 1669) w [załączniku](#) do ustawy w części II po ust. 20 dodaje się ust. 20a w brzmieniu: (zmiany pominięte).

Art. 18. W [ustawie](#) z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. poz. 718 oraz z 2018 r. poz. 431) w [art. 40](#) ust. 1 otrzymuje brzmienie: (zmiany pominięte).

Art. 19. W [ustawie](#) z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756 i 1496) [art. 69](#) otrzymuje brzmienie: (zmiany pominięte).

Art. 20. 1. Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.

2. Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zostało doręczone po dniu 30 listopada 2019 r., osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym, w przypadku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesiące od dnia otrzymania tego zaświadczenia, przysługuje bonifikata od tej opłaty w wymiarze obowiązującym w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, pod warunkiem wniesienia opłaty jednorazowej uwzględniającej tę bonifikatę w terminie 2 miesiące od dnia otrzymania informacji, o której mowa w art. 7 ust. 8.

Art. 21. 1. Postępowania w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat, wszczęte i niezakończone przed dniem przekształcenia, toczą się nadal po tym dniu na podstawie przepisów dotychczasowych.

2. Jeżeli w dniu przekształcenia nie była ustalona stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ po tym dniu ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepisy [art. 77-81](#) ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do czasu zakończenia postępowania w tej sprawie przyjmuje się stawkę w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej, określonej na dzień 1 stycznia 2019 r.

2a. Jeżeli w dniu przekształcenia nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ ustala po tym dniu tę opłatę, stosując odpowiednio przepis [art. 72 ust. 3](#) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na podstawie wartości nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Opłata, o której mowa w zdaniu pierwszym, stanowi podstawę wymiaru opłaty określonej w art. 7 ust. 1.

3. Jeżeli w dniu przekształcenia obowiązywała stawka procentowa niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu, właściwy organ, po tym dniu, ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepis [art. 73 ust. 2](#) ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Stawkę procentową ustaloną zgodnie z ust. 2 albo 3 stosuje się do ustalenia wysokości opłaty.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 3, opłatę wnosi się w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Jeżeli w wyniku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub ustalenia albo aktualizacji stawki procentowej ustalona zostanie nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, opłata wnoszona jest w nowej wysokości wynikającej z tej aktualizacji lub tego ustalenia i obowiązuje od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Do nadpłaty lub niedopłaty opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 6 ust. 3.

7. W przypadkach, o których mowa w ust. 1-3, opłata jednorazowa odpowiada iloczynowi opłaty w wysokości obowiązującej przed wszczęciem postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub ustalenia albo aktualizacji stawki

procentowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w art. 7 ust. 6 albo 6a.

8. Jeżeli w wyniku postępowań, o których mowa w ust. 1-3, zostanie ustalona nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ zawiadamia na piśmie właściciela o dopłacie do wniesionej opłaty jednorazowej, a w przypadku nadpłaty właściwy organ zwraca właścicielowi nadwyżkę wniesionej opłaty jednorazowej.

Art. 22. W przypadku gdy w postępowaniach w sprawach, o których mowa w [art. 240](#) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, dotyczących gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2 po dniu 1 stycznia 2019 r. oddalono powództwo, przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym uprawomocniło się orzeczenie, albo roku, w którym upłynął termin do wniesienia skargi kasacyjnej, a w przypadku wniesienia skargi - po roku, w którym wydane zostało orzeczenie o oddaleniu skargi kasacyjnej lub postanowienie o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Przepisy art. 4-6, art. 7 ust. 2, 3 i 5-10 oraz art. 8-11 stosuje się odpowiednio. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie.

Art. 23. W przypadku uwzględnienia po dniu 1 stycznia 2019 r. wniosku, o którym mowa w [art. 7 ust. 2](#) dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99), dotyczącego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, przenosi się prawo własności gruntu.

Art. 24. 1. Przepisy art. 1 i art. 2 stosuje się w przypadku, gdy przed dniem 1 stycznia 2019 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został rozpoznany przed tym dniem. Właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania potwierdzenia dokonania wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

2. W przypadku gdy przed dniem 1 stycznia 2019 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został złożony przed tym dniem, przekształcenie następuje z dniem wpisu w księdze wieczystej. Właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania potwierdzenia dokonania wpisu w księdze wieczystej albo przedstawienia przez cudzoziemca ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w art. 2 ust. 2. Przepisy art. 4 ust. 3-7, art. 5, art. 6, art. 7 ust. 1-3 i 5-10 oraz art. 8-11 stosuje się odpowiednio.

Art. 25. Przepisu [art. 13 ust. 1b](#) ustawy zmienianej w art. 15 nie stosuje się w sprawach:

1) o oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste na podstawie dotychczasowych przepisów, w których przed dniem 1 stycznia 2019 r. sporządzono protokół z przetargu lub rokowań albo zawarto umowę przedwstępną o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;

2) zmiany dotychczasowego celu, na który nieruchomości gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 2019 r., na cel mieszkaniowy, jeżeli w odniesieniu do tej nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza zabudowę mieszkaniową.

Art. 26. 1. Postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2, wszczęte na podstawie [ustawy](#) zmienianej w art. 16 w brzmieniu dotychczasowym i niezakończone decyzją ostateczną do dnia 31 grudnia 2018 r., umarza się, jeżeli użytkownik wieczysty lub współużytkownicy wieczysti, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, nie złożą do dnia 31 marca 2019 r. organowi, o którym mowa w tej [ustawie](#), oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie [ustawy](#) zmienianej w art. 16 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. W przypadku gdy postępowanie, o którym mowa w ust. 1, prowadzone na podstawie [ustawy](#) zmienianej w art. 16 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie zakończy się do dnia 31 grudnia 2021 r. wydaniem decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia 2022 r. zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej ustawie. W takim przypadku wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2022 r.

3. W przypadku niezłożenia w określonym terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, przekształcenie następuje ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r., zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej ustawie.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, postępowania prowadzone na podstawie [art. 2 ust. 2](#) ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu dotychczasowym umarza się.

Art. 27. [...]

Art. 28. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.