

# Przekształcenie użytkowania wieczystego nieruchomości już od 31 sierpnia 2023 r.

**31 sierpnia br. wejdzie w życie nowelizacja Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, zgodnie z którą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości komercyjnych będzie mogło zostać przekształcone w prawo własności.**

Przekształcenie we własność nie nastąpi jednak z mocy prawa, lecz będzie **wymagało złożenia wniosku** przez użytkownika wieczystego w terminie **12 miesięcy od dnia wejścia w życie nowelizacji, to jest do 31 sierpnia 2024 roku.** Z żądaniem przekształcenia będzie można wystąpić w stosunku do zabudowanych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed 31 grudnia 1997 roku, o ile użytkownik wieczysty wykonał zobowiązania określone w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i nie toczy się postępowanie o rozwiązanie tej umowy.

Cena za nabycie prawa własności nieruchomości w wyniku przekształcenia została **określona na poziomie ustawy.** W odniesieniu do nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa ceną będzie:

- **20 – krotność** kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży („Iloczyn Ceny”), jeżeli cena ma zostać zapłacona jednorazowo;

- **25 – krotność** kwoty stanowiącej Iloczyn Ceny, jeżeli cena ma zostać rozłożona na raty.

W stosunku do nieruchomości stanowiących własność gmin, cenę nieruchomości ustala się w wysokości:

- **nie niższej niż 20 – krotność** Iloczynu Ceny;
- **nie wyższej niż wartość nieruchomości** gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych należących do jednostek samorządu terytorialnego będą ustalane przez rady albo sejmiki (lub organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego) w terminie **4 miesięcy od wejścia w życie Nowelizacji.**

Istnieje również możliwość zastosowania bonifikat. W stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa bonifikaty w wysokości 90% ceny będą przysługiwały niektórym kategoriom osób fizycznych, a w odniesieniu do nieruchomości należących do jednostek samorządu terytorialnego, zasady, warunki czy wysokość stawek procentowych udzielanych bonifikat będą ustalane w przez odpowiednie organy uchwałodawcze.

Powyższa Nowelizacja to kolejny krok w stronę likwidacji użytkownika wieczystego, a w konsekwencji podniesienie stabilności prawnej i bezpieczeństwa inwestowania.

Wśród korzyści wynikających z przekształcenia należy przede wszystkim wskazać brak opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i podwyżek z tym związanych oraz nieograniczone w czasie prawo własności do gruntu.

## KONTAKT

Zachęcamy Państwa do kontaktu z naszymi ekspertami w przypadku pytań dotyczących projektu, jak również doradztwa w zakresie inwestycji i transakcji nieruchomościowych.



### **Katarzyna Koszel-Zawadka**

Partner

Radca prawny

[katarzyna.koszel-zawadka@bakertilly.pl](mailto:katarzyna.koszel-zawadka@bakertilly.pl)



### **Barbara Kostyra-Górnik**

Senior Associate

Adwokat

[barbara.kostyra-gornik@bakertilly.pl](mailto:barbara.kostyra-gornik@bakertilly.pl)

## O NAS

Baker Tilly Legal Poland to kancelaria prawna skoncentrowana na obsłudze przedsiębiorców we wszystkich kluczowych obszarach ich działalności.

Jesteśmy obecni na rynku od 2018 roku.

Będąc członkiem Baker Tilly International oraz Grupy TPA, łączymy zalety zintegrowanej usługi „one-stop shop” z bogatym doświadczeniem tradycyjnej kancelarii prawnej oraz zasięgiem międzynarodowej grupy doradczej.

Nasz zespół tworzą renomowani eksperci z wieloletnim doświadczeniem na rynku polskim i międzynarodowym, prowadzący doradztwo prawne na rzecz przedstawicieli z wszystkich sektorów gospodarczych.

## NASZE BIURA

### **Baker Tilly Legal Poland**

ul. Młyńska 12

61-730 Poznań, Polska

tel.: +48 61 630 05 00

### **Biuro w Warszawie**

ul. Przyokopowa 33

01-208 Warszawa, Polska

tel.: +48 22 647 99 00

email: [legal@bakertilly.pl](mailto:legal@bakertilly.pl)



**Baker Tilly Legal Poland to jedna z najlepszych kancelarii prawnych w rankingu The Legal 500, wyróżniona w 2022 roku w kategorii Real Estate**