

# Spis treści

Wykaz skrótów .....	XI
O autorach .....	XV
Wstęp .....	XVII
<b>Rozdział I. Nowelizacja Przekształcenia Wzrostu dokonana ZmKZNU19 i analiza przyjętych rozwiązań</b> (Agnieszka Grabowska-Toś, Piotr Wancke) .....	1
1. Wyeliminowanie blokowania przekształcenia koniecznością dokonania podziału nieruchomości zabudowanej na cel mieszkaniowy, na której znajdują się również inne obiekty .....	2
2. Wprowadzenie „uproszczonego” trybu dokonania podziału nieruchomości w przypadkach, gdy taki podział będzie niezbędny .....	4
3. Objęcie ustawowym przekształceniem gruntów zabudowanych garażami i innymi budynkami i urządzeniami pełniącymi rolę służebną wobec gruntów mieszkaniowych, a ujawnionych w odrębnych księgach wieczystych .....	6
4. Określenie w Przekształceniu Wzrostu, czy i w jakich przypadkach jest wymagane zezwolenie na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na rzecz cudzoziemca .....	7
5. Doprecyzowanie trybu udzielania pomocy publicznej, tak aby zapewnić organom sprawną weryfikację pomocy, a przedsiębiorcom elastyczne warunki korzystania z możliwości wyboru sposobu płatności za przekształcenie .....	8
6. Ustawowe zapewnienie najwyższych bonifikat od opłaty przekształceniowej osobom w trudnej sytuacji życiowej, m.in. rodzinom z osobami z niepełnosprawnością .....	9
7. Wejście w życie zapowiadanych zmian .....	10
<b>Rozdział II. Zakres przedmiotowy Przekształcenia Wzrostu</b> (Agnieszka Grabowska-Toś) .....	13
1. Grunty podlegające przekształceniu .....	15
2. Grunty niepodlegające przekształceniu .....	18
3. Liczba lokali w budynku a przekształcenie .....	19
4. Rodzaj lokali a przekształcenie .....	20
5. Przekształcenie gruntu pod budynkiem zamieszkania zbiorowego .....	21
6. Obiekty budowlane i urządzenia budowlane, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 Przekształcenia Wzrostu .....	22

7. Ocena prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku .....	23
8. Przekształcenie użytkowania wieczystego działek objętych jedną księgą wieczystą .....	24
9. Przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów dodanych na podstawie ZmKZNU19 .....	26
10. Wykładnia art. 1a dodanego przez ZmKZNU19 .....	27
11. Plac zabaw lub teren zielony w procedurze przekształcenia .....	28
12. Nowelizacja ZmKZNU19 a przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki stanowiącej drogę dojazdową do budynku mieszkalnego .....	28
13. Przekształcenie użytkowania wieczystego działki zabudowanej garażami indywidualnymi lub ogródkami działkowymi .....	29
14. Przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem z lokalami na wynajem .....	31
15. Przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem jednorodzinny z 1 lokalem mieszkalnym i 1 użytkowym .....	32
16. Przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu a obiekty małej architektury ogrodowej .....	32
17. Przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego z przekroczeniem granicy działki sąsiedniej .....	33
18. Różne obiekty na jednej nieruchomości a przekształcenie .....	34
19. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki zabudowanej budynkiem o funkcji niemieszkalnej przekraczającej 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków .....	36
20. Uprawnienie użytkowania wieczystego do dokonania podziału działki w celu przekształcenia .....	37
21. Koszty podziału związanego z wydzieleniem gruntu w celu przekształcenia .....	39
22. Kwestionowanie przekształcenia .....	40
23. Forma informowania o braku przekształcenia .....	41
24. Zaległość w opłacaniu opłat za użytkowanie wieczyste a przekształcenie .....	42
25. Przekształcenie przy samowoli budowlanej .....	42
26. Przekształcenie a rozbiórka dokonana po 1.1.2019 r., ale przed wydaniem zaświadczenia .....	43
27. Roszczenia poprzednich właścicieli a przekształcenie .....	44
28. Przekształcenie a postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	45
29. Wpływ okresu użytkowania wieczystego na przekształcenie .....	45
30. Przekształcenie użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej niezgodnie z celem użytkowania wieczystego .....	46
31. Przekształcenie a zmiana sposobu użytkowania budynku po 1.1.2019 r. ....	48
32. Wykładnia zapisu „z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania” ...	49
33. Data przekształcenia w przypadku inwestycji deweloperskiej realizowanej etapowo .....	51
34. Dokumenty potwierdzające przesłanki przekształcenia prawa użytkowania wieczystego .....	52

---

35. Stan surowy budynku na dzień 1.1.2019 r. a przekształcenie .....	53
36. Termin przekształcenia w związku z oddaniem budynku mieszkalnego do użytkowania .....	54
<b>Rozdział III. Zakres podmiotowy Przekształcenia (Agnieszka Grabowska-Toś) .</b>	<b>57</b>
1. Zezwolenie na nabycie przez cudzoziemca udziału we własności nieruchomości związanego z lokalem mieszkalnym .....	58
2. Zezwolenie na nabycie przez cudzoziemca udziału we własności nieruchomości związanego z lokalem użytkowym .....	60
3. Zezwolenie na nabycie przez cudzoziemca budynku jednorodzinnego .....	61
4. Ostateczne zezwolenie na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca a data przekształcenia .....	62
<b>Rozdział IV. Zaświadczenia (Piotr Wancke) .....</b>	<b>65</b>
1. Treść zaświadczenia .....	67
2. Doręczenie zaświadczenia .....	71
3. Odmowa wydania zaświadczenia .....	72
4. Sprostowanie zaświadczenia .....	73
5. Wzór zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej .....	74
6. Wydanie zaświadczenia a śmierć użytkownika wieczystego .....	76
7. Informowanie sądu o przekształceniu .....	77
8. Obrót prawny nieruchomościami objętymi przekształceniem .....	79
9. Nieruchomości bez zaświadczenia .....	81
10. Zaświadczenie dla każdego współużytkownika .....	82
11. Opłata skarbową za zaświadczenie .....	84
12. Wybór nieruchomości podlegających przekształceniu .....	84
13. Zaświadczenie o przekształceniu a pozwolenie na rozbiórkę budynku mieszkalnego .....	88
14. Zaświadczenia w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 3 Przekształcenia .....	90
15. Wpływ przekształcenia na podatek od nieruchomości .....	91
16. Zaświadczenie a obowiązek zgłoszenia do organu właściwego w sprawie podatku od nieruchomości .....	92
17. Ustalenie powierzchni użytkowej budynków w celu wydania zaświadczenia .....	93
18. Brak zaświadczenia a konieczność złożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane .....	95
19. ZmKZNU19 a uprzednia odmowa wydania zaświadczenia .....	96
<b>Rozdział V. Opłaty przekształceniowe (Piotr Wancke) .....</b>	<b>99</b>
1. Informacja o wysokości opłaty jednorazowej .....	100
2. Elementy zaświadczenia o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej .....	102
3. Wniesienie opłaty jednorazowej przed otrzymaniem zaświadczenia o przekształceniu .....	104
4. VAT przy opłacie przekształceniowej .....	106

5. Wysokość opłaty przekształceniowej w przypadku nieustalenia stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste .....	109
6. Skutki nieuiszczenia opłaty jednorazowej .....	110
7. Waloryzacja opłaty przekształceniowej .....	111
8. Wniosek spadkobiercy o ustalenie opłaty przekształceniowej .....	112
9. Egzekucja opłaty przekształceniowej .....	113
10. Zwolnienie z obowiązku uiszczania opłat przekształceniowych .....	115
11. Okresy uiszczania opłat przekształceniowych .....	116
12. Obowiązek zapłaty opłaty przekształceniowej po zbyciu nieruchomości .....	118
13. Opłata przekształceniowa w 2020 roku .....	120
14. Brak wydania zaświadczenia o przekształceniu do 31 marca a obowiązek zapłaty rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste .....	121
15. Aktualizacja opłaty rocznej a decyzja SKO .....	122
16. Rozłożenie opłaty jednorazowej na raty .....	124
17. Ustalenie wysokości opłaty przekształceniowej w przypadku uprzedniej zapłaty opłat rocznych za cały okres użytkowania wieczystego .....	127
18. Kolejne ustalenie opłaty przekształceniowej .....	128
19. Obowiązek wykreślenia z księgi wieczystej roszczenia o opłatę przekształceniową .....	129
<b>Rozdział VI. Bonifikaty</b> ( <i>Piotr Wancke</i> ) .....	131
1. Uchwała w sprawie bonifikaty .....	133
2. Zarządzenie wojewody w sprawie podwyższenia stawki procentowej bonifikaty .....	134
3. Wysokość opłaty przekształceniowej a bonifikata od opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste .....	136
4. Decyzja wojewody o obniżce wysokości bonifikaty .....	137
5. Dokumenty uprawniające do przyznania bonifikaty .....	138
6. Rodzaje bonifikat .....	140
7. Zaliczenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na poczet opłaty przekształceniowej .....	143
<b>Rozdział VII. Pomoc publiczna</b> ( <i>Agnieszka Grabowska-Toś</i> ) .....	145
1. PrzekształtUżytkWieczU a pomoc publiczna .....	146
2. Adresaci pomocy publicznej .....	147
3. Zakres pomocy publicznej .....	148
4. Obowiązek uiszczania opłat przez 99 lat po zbyciu lokalu przez dewelopera .....	150
5. Nabycie nieruchomości po przekształceniu a pomoc publiczna .....	151
6. Pomoc publiczna w przypadku wniesienia opłat za cały okres użytkowania wieczystego przed datą przekształcenia .....	153
7. Sposób ustalania kwoty dopłaty .....	153
8. Przekroczenie limitu dopuszczalnej pomocy publicznej a obowiązek wydania zaświadczenia o przekształceniu .....	154
9. Pomoc publiczna w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych .....	155

---

10. Stosowanie art. 69 GospNierU do ustalania dopłaty .....	156
11. Udzielenie bonifikaty od opłat przekształceniowych związanych z lokalem a pomoc publiczna .....	156
12. Wykorzystywanie pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego do prowadzenia działalności gospodarczej a pomoc publiczna .....	157
13. Pomoc publiczna w przypadku braku faktycznego wykorzystywania lokalu na działalność gospodarczą .....	158
14. Obowiązek wydania zaświadczenia a braki formalne przy udzielaniu pomocy publicznej .....	158
15. ZmKZNU19 a pomoc publiczna .....	159
<b>Rozdział VIII. Inne zagadnienia</b> ( <i>Agnieszka Grabowska-Toś</i> ) .....	163
1. Dopuszczalność zawierania nowych umów użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe po wejściu w życie PrzekosztUżytkWieczU .....	163
2. ZmKZNU19 a ponowny wniosek o wydanie zaświadczenia .....	164
<b>Rozdział IX. Słownik pojęć i definicji zawartych w PrzekosztUżytkWieczU</b> ( <i>Piotr Wancke</i> ) .....	167
<b>Podsumowanie</b> .....	185