

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSKARD”

ZASADY

FINANSOWANIA I ROZLICZANIA OPŁAT

Z TYTUŁU

PRZEKSZTAŁCENIA WIECZYSTEGO

UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO

WŁASNOŚCI

TYCHY, marzec 2020 r.

SPIS TREŚCI

	Strona
I. Postanowienia wstępne	3
II. Zagadnienia dotyczące przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w związku z nabyciem prawa własności.	3
III. Zasady finansowania przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów	4
IV. Zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami ze spółdzielczym prawem do lokali dotyczące przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów	5

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Zasady finansowania i rozliczania opłat z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności zwane dalej „Zasadami” opracowano na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 139), zwanej dalej ustawą przekształceniową,
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami),
 - 3) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późniejszymi zmianami),
 - 4) stanowiska Komisji Europejskiej wyrażonego w piśmie z dnia 7 kwietnia 2011 r. KE COMP.F3/AW-MS/jb*2011/035977,
 - 5) uchwały nr V/108/19 Rady Miasta Tychy z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie warunków udzielenia bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Tychy w prawo własności tych gruntów i wysokości stawek procentowych tych bonifikat,
 - 6) uchwały nr V/39/19 Rady Miasta Łęczyny z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie udzielenia osobom fizycznym oraz spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów stanowiących własność Gminy Łęczyny oraz ustalenia stawki procentowej,
 - 7) postanowień Statutu i innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
2. Niniejsze zasady określają sposób nabycia prawa własności, zasady finansowania i rozliczeń opłat z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności w Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” zwanej dalej „Spółdzielnią”.

II. ZAGADNIENIA DOT. PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

§ 2

1. Z dniem 1 stycznia 2019 r. posiadane przez Tyską Spółdzielnię Mieszkaniową „OSKARD” prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciły się w prawo własności z mocy ustawy przekształceniowej. Przekształcenie prawa użytkowania nastąpiło również, jeżeli na gruncie zabudowanym budynkami mieszkalnymi położone były także inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, których łączna powierzchnia użytkowa nie przekraczała 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na gruncie.

2. Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów potwierdzają zaświadczenia wydane przez Prezydenta Miasta Tychy oraz Burmistrza Miasta Łędziny, które to jednocześnie stanowią podstawę ujawnienia prawa własności gruntów w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków, a także wpisu w dziale III księgi wieczystej.
3. Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSKARD” w terminie 3 miesięcy od przekształcenia złożyła właściwym organom oświadczenia o zamiarze wnoszenia:
 - 1) opłat przez okres 99 lat od daty przekształcenia, w przypadku:
 - a) lokali użytkowych przeznaczonych na działalność gospodarczą (tj. najmu),
 - b) lokali własnych znajdujących się w nieruchomościach budynkowych służących jako:
 - pomieszczenia administracji rejonów GZM,
 - pomieszczenia Zakładu Remontowo-Budowlanego,
 - pomieszczenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - c) lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
 - 2) opłat przez okres 20 lat, od daty przekształcenia w przypadku skorzystania przez Spółdzielnię z pomocy de minimis dla:
 - a) lokali użytkowych przeznaczonych na działalność gospodarczą (tj. najmu),
 - b) lokali własnych znajdujących się w nieruchomościach budynkowych służących jako:
 - pomieszczenia administracji rejonów GZM,
 - pomieszczenia Zakładu Remontowo-Budowlanego,
 - 3) opłaty jednorazowej w przypadku:
 - a) lokali mieszkalnych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego,
 - b) lokali mieszkalnych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego,
 - c) garaży ze spółdzielczym własnościowym prawem, znajdujących się na gruntach przekształconych z mocy ustawy przekształceniowej,
4. W związku z wniesioną opłatą jednorazową w zakresie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia skorzystała z 75% bonifikaty udzielonej przez Prezydenta Miasta Tychy oraz 60% bonifikaty udzielonej przez Burmistrza Miasta Łędziny. W celu pokrycia jednorazowej opłaty przekształceniowej Spółdzielnia zaciągnęła kredyt bankowy.

III. ZASADY FINANSOWANIA PRZEKSZTAŁCENIA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA W PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW

§ 3

1. W związku z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD”, ustala się następujące zasady finansowania kosztów przekształcenia:

- 1) ze środków użytkowników lokali wnoszonych jako opłata przekształceniowa w zakresie:
 - a) lokali mieszkalnych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu,
 - b) lokali mieszkalnych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
 - c) garaży ze spółdzielczym własnościowym prawem znajdujących się na gruntach przekształconych z mocy ustawy,
 - d) lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 2) z rozliczenia wyniku tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów na poszczególnych nieruchomościach z uwzględnieniem wyroków sądów w zakresie ustalenia wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 3) z funduszu zasobowego w zakresie lokali użytkowych i własnych znajdujących się na gruntach przekształconych z mocy ustawy przekształceniowej.

IV. ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWANIKAMI LOKALI DOT. PRZEKSZTAŁCENIA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA W PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW

§ 4

1. Koszty przekształcenia ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności (zwane dalej opłatą przekształceniową) na pokrycie jednorazowej opłaty z tego tytułu pokrywają:
 - 1) osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
 - 2) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych,
 - 3) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do garaży usytuowanych na gruntach, które przekształciły się z mocy ustawy przekształceniowej.
3. Opłata przekształceniowa osobom wymienionym w ust. 2 została rozłożona na okres 5 lat, licząc od daty przekształcenia. Wysokość miesięcznej opłaty ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danej nieruchomości i wpłacana wraz z opłatą za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w terminie określonych w § 47 Statutu Spółdzielni.
4. W przypadku złożenia wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu, osoba zainteresowana jest zobowiązana do dokonania jednorazowej wpłaty kwoty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przed podpisaniem umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu. Wysokość jednorazowej opłaty ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu w danej nieruchomości.
5. W przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w drodze przetargu, osoba na rzecz której to prawo jest ustanawiane, zobowiązana jest do dokonania jednorazowej wpłaty kwoty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przed podpisaniem umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu. Wysokość jednorazowej opłaty ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu w danej nieruchomości.

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
mgr inż. Ilona Olszewska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
mgr Franciszek Lewko

Na oryginale właściwe podpisy

