Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w gminie i w powiecie

Warsztaty dla Wydziału Nieruchomości, Mienia, Gruntów, osób zajmujących się przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Omówimy kwestie sporne dotyczące VAT

Wyjaśnimy, jakie konsekwencje dla gminy i powiatu powoduje ustawa oraz co powinien wiedzieć urzędnik. Omówimy najbardziej problematyczne kwestie dla gminy i powiatu.

W programie m.in.:

- Wpisy do ksiąg wieczystych
- Czy zaświadczenie wystarczy, aby sąd wpisał nieruchomość do ksiąg wieczystych? Czy jest potrzebny wniosek, czy nastąpi to z urzędu? Czy sąd dokona wpisu do ksiąg wieczystych na wniosek, czy z urzędu?
- Czy wpis w księdze wieczystej będzie ważny, jeśli przyjdzie zwrot, że osoba nie żyje?
- Jak zwiększyć wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego w gminach i powiatach
- Praktyczne rozwiązania sytuacji problemowych, jak postąpić, jeśli ktoś nie zgodzi się z okresem albo z wysokością opłaty?
- Czy można żądać rozwiązania prawa użytkowania wieczystego? W jakich przypadkach i w jaki sposób? Jakie będą tego skutki? Co musi być dokładnie ujęte w umowie?
- Kto ustala wysokości opłat? Stawkę procentową odpłatności użytkowania wieczystego? Ustalanie pierwszej opłaty.
- Kiedy zaktualizować operat szacunkowy? Na podstawie czego następuje aktualizacja?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- zaświadczenie potwierdzające przekształcenie,
- decyzja potwierdzająca wysokość oraz okres wnoszenia opłaty przekształceniowej,
- decyzja potwierdzająca brak obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej,
- informacja o wysokości opłaty jednorazowej,
- zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej,
- uchwała właściwa rady dotycząca udzielania bonifikaty za opłaty,
- informacja dotycząca waloryzacji opłaty,
- zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty,
- decyzja ustalająca wysokość dopłaty do wysokości wartości rynkowej nieruchomości w przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis,
- wniosek o przyznanie bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe,
- decyzja przekształcenie prawa uw w prawo własności z uzasadnieniem i pouczeniem,
- wzór wypowiedzenia opłaty rocznej,
- zawiadomienie użytkownika wieczystego o opłacie rocznej,
- wzór oświadczenia osoby pozostającej we wspólnym gospodarstwie domowym ubiegającej się o przyznanie 50 % bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

Szczegółowy program szkolenia:

- Jakie pisma wysłać do użytkowników wieczystych?
- Wydawanie zaświadczeń w praktyce
- Czy zmiany ustawowe oznaczają utratę części dochodów?
- O czym musi pamiętać urzędnik, pisząc zaświadczenie: co dokładnie należy zawrzeć w zaświadczeniu, aby użytkownik wieczysty go nie podważył?
- Jaką treść powinno zawierać zaświadczenie?
- Co będzie z tymi, którzy w 2018 roku podpisywali umowy i grunt został im oddany w użytkowanie wieczyste?
- Kto może wymagać wszczęcia postępowania?
- Jaka dokumentacja jest potrzebna do przekształcenia?
- Dostaną Państwo u nas gotowy, prawidłowy wzór zaświadczenia wraz z treścią pouczenia, które powinno ono zawierać. Jakich klauzul wymagają sądy i jakie klauzule należy wpisać w zaświadczeniu? A także, które dane mogą być ujawnione w zaświadczeniu - co wynika z RODO i w jakiej formie to ująć?
- Jakie budynki będące na jednym gruncie nie podlegają przekształceniu?
- W jakich przypadkach data przekształcenia może być inna niż dzień 1 stycznia 2019 r.?
- Co, jeśli w jednym budynku znajduje się w połowie lokal mieszkaniowy, a w drugiej połowie usługowy? Czy podlega to przekształceniu? Czy jedna bryła budynku oznacza jeden budynek?
- Co, jeśli na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste znajdą się budynki/obiekty budowlane inne niż mieszkalne?
- Omówimy kwestie sporne dotyczące VAT, m.in.:

- Co to znaczy opłata przekształceniowa równa? Czy doliczać do tego VAT?
- Czy przy umowie cywilnoprawnej jest VAT podczas sprzedaży?
- Czy przy przekształceniu jest VAT?
- Czy użytkownik wieczysty ma płacić VAT płacąc opłatę przekształceniową?
- Ci, którzy płacili VAT oraz ci, którzy nie płacili VAT-u: czy z chwilą przekształcenia mają płacić VAT?

- Jak naliczać opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, aktualizacja opłat.
- Podpowiemy, czy robić teraz aktualizację opłat? Przeanalizujemy aktualizacje opłat a reakcje użytkowników wieczystych. Czy mają płacić za użytkowanie wieczyste, czy za przekształcenie? Co z opłatą roczną?
- Co, jeśli oddamy grunt w użytkowanie wieczyste jeszcze w 2018 roku? Jaką opłatę będzie płacił użytkownik wieczysty? Co z opłatą roczną, skoro przekształcenie następuje w 2019 r.
- Omówimy opłatę roczną przekształceniową – do kiedy powinna być zapłacona? Terminy płatności opłaty przekształceniowej; płatność na raty.
- Wyjaśnimy najtrudniejsze kwestie związane z pomocą publiczną/ de minimis, co, jeśli jest rozłożenie na raty?
- Gdy właściciel już wniósł wszystkie opłaty przekształceniowe, to czy trzeba wydać zaświadczenie, czy wysłać zaświadczenie już do sądu?
- W jakich przypadkach nie ma opłaty przekształceniowej?
- Bonifikaty, nowy akt. Czy udzielać bonifikaty? Czy to konieczne? Komu możemy udzielić bonifikaty a kto nie może jej uzyskać? Komu należy się bonifikata?
- Czy informować o wysokości bonifikat?
- Opłaty podlegające waloryzacji. Jak uchronić się przed waloryzacją? Kiedy możemy odmówić

waloryzacji?
- Co, jeśli po 1 stycznia 2019 r. na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste powstanie budynek mieszkalny?
- Czy postępowanie mediacyjne lub uproszczone mają zastosowanie w sprawie o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności?
- Czy można przekształcić prawo użytkowania wieczystego na zasadzie milczącej zgody?
- **Jakie budynki będące na jednym gruncie nie podlegają przekształceniu?**
- Jak weryfikować, że nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków w przypadku bonifikat od opłat za użytkowanie wieczyste? Dwa różne stanowiska Sądu Administracyjnego
- Kiedy rozliczać opłatę, gdy było przekształcenie?
- W jakich przypadkach wydawać zaświadczenie?
- Co, jeśli we wspólnocie mieszkaniowej będzie cudzoziemiec? Jak rozumieć cudzoziemca?
- Kiedy nie jest wymagane zezwolenie, a kiedy jest wymagane?
- Cudzoziemiec deweloper: czy na jego rzecz będzie mogło nastąpić przekształcenie? Czy w tej sytuacji będzie wymagane zezwolenie?
- Kto będzie wydawał zaświadczenie w przypadku gminy, starostwa? Kto ma podpisać wydawane zaświadczenie, które nie jest umową cywilnoprawną?
- Które dane możemy ujawniać? RODO.
- Na jaką osobę adresować zaświadczenie? Co, jeśli osoba nie żyje? Czy wysyłamy zaświadczenie do osób nieżyjących?
- Treść zaświadczenia; treść pouczenia zawartego w zaświadczeniu. O czym należy pouczyć?
- Dlaczego zaświadczenie, a nie decyzja administracyjna?
- Co, jeśli wniosek złoży osoba, która nie jest użytkownikiem wieczystym lub jest użytkownikiem nieruchomości nie mieszkaniowej?
- Czy do wydawania zaświadczeń stosuje się przepisy k.p.a. czy k.p.c.?
- Do kogo będzie się kierować zażalenie?
- Co powinno zawierać zaświadczenie? Czy można wpisać imię i nazwisko, skoro jest ustawa o RODO? Co wynika z RODO? Co wpisać w zaświadczenie, co blokuje RODO? Zbieranie danych osobowych na cele xyz - czy musimy to pisać? W jakiej formie to ująć? Czy wystarczy informacja na BIP-ie, czy trzeba wysyłać pisemnie w celu poinformowania o przetwarzaniu i zbieraniu danych?
- Co, jeśli ktoś nie żyje, ale córka opłaca? Jak to zapisać w księdze wieczystej i komu wysłać zaświadczenie? (nieuregulowany stan prawny)
- Czy podatek od nieruchomości jest związany z użytkowaniem wieczystym?
- Na jaki adres przesyłać zaświadczenie?
- Wysyłanie zaświadczenia do sądu.
- Które punkty k.p.a. są szczególnie istotne w odniesieniu do użytkowania wieczystego?
- Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie nowej ustawy a RODO - jak postępować?
- Czy budynki garażowe, sklepy, warsztat samochodowy bądź inne lokale usługowe, postawione na gruncie przekazanym w użytkowanie wieczyste podlegają nowej ustawie o użytkowaniu wieczystym?
- Co w przypadku zwolnienia z opłaty za użytkowanie wieczyste (ogrody działkowe)?
- Czy urządzenia telekomunikacyjne postawione na gruntach oddanych w dzierżawę, bez ustanowionej służebności, podlegają ustawie?
- Opłata przekształceniowa - jakie problemy mogą pojawić się przy jej naliczaniu?
- Czy kwota równa jest kwotą netto czy brutto?
- Pomoc de minimis - kiedy udzielamy tej pomocy w myśl ustawy?

- W jakich przypadkach ustawa z dnia 2005 roku będzie nadal obowiązywać?
- Co w przypadku, gdy ktoś wnosi o bonifikatę, a my nie mamy takiej uchwały?
- Jak zmiany w kpa wpływają na postępowania administracyjne w sprawach dotyczących użytkowania wieczystego?
- POUCZENIE W ZAŚWIADCZENIU – treść, co ono powoduje? Jakie mogą się pojawić komplikacje w związku z tym? Co konkretnie wpisać w zaświadczeniu? Co, jeśli pomylimy się w zaświadczeniu co do kwoty? Jakie są konsekwencje?
- Co, jeśli wniosek pochodzi od osoby nieuprawnionej a ruszyło postępowanie administracyjne?
- Czy będzie, czy nie będzie VAT-u w opłacie przekształceniowej?
- Użytkowanie wieczyste - problemy z VAT-em! Kiedy VAT? Ocena problemu w zakresie sprzedaży gruntu użytkownikowi wieczystemu, opłat z tytułu użytkowania wieczystego (pierwszej i rocznych) oraz opłat rocznych przekształceniowych (wynikających z projektowanej ustawy).
- Wydawanie zaświadczenia a opłata skarbowa.
- Wydawanie zaświadczenia na wniosek
- Jeśli we wrześniu 2018 r. jest budowany blok, to kiedy on się przekształci?
- Jeśli budynek powstanie po 1 stycznia 2019 r. – kiedy nastąpi przekształcenie? Kiedy jest obowiązek opłaty za przekształcenie?
- POMOC DE MINIMIS:

- kiedy mamy do czynienia z pomocą publiczną?
- Bonifikaty obligatoryjne
- Czy rozłożenie na raty będzie pomocą de minimis?
- Opóźnienie, zwłoka w płatnościach: czy są za to odsetki, czy nie?
- Czy przesunięcie terminu płatności jest pomocą de minimis?
- co w przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis? Co, jeśli udzielimy bonifikaty ponad limit?
- jak zmusić do zapłaty?

- O czym informować użytkowników wieczystych?
- Zmiana stawek procentowych, nadpłaty, niedopłaty

-ustalenie na nowo stawki procentowej
-termin płatności a obowiązek wnoszenia opłaty
-termin przekształcenia a obowiązek wnoszenia opłaty

- Wnioski o opłaty jednorazowe – jakie problemy mogą się pojawić? Podważanie opłaty jednorazowej albo sytuacja, gdy ktoś podważy opłaty.
- Czy istnieje możliwość przekształcenia w trybie dwóch ustaw – ustawy z 2005 roku i teraźniejszej?
- Czy dany grunt może się kwalifikować tylko pod starą ustawę, a pod nową już nie?
- Jak wygląda postępowanie administracyjne przy przekształceniu wg starej ustawy?
- Czy dany grunt jest gruntem rolnym? Grunt rolny a przekształcenie
- Współużytkownicy wieczyści. Co, jeśli jeden złoży sprzeciw? Czy wszyscy muszą składać wniosek? Np. jeśli jest małżeństwo, to czy oboje składają wniosek, czy tylko jeden z współmałżonków?
- Wspólność łączna, spółka cywilna – kto musi wystąpić z wnioskiem?
- Co, jeśli z wnioskiem wystąpi osoba, która nie jest użytkownikiem wieczystym?
- Co jeśli przed 13 października 2005 r była mleczarnia, a po 13 października są budynki mieszkalne, a nieruchomość była rolna? Pod którą ustawę podlega? Czy można przekształcić?
- Co jeśli kiedyś celem na jaki nabyli użytkownicy był rolniczy wtedy, a teraz są mieszkania – czy można wydać zaświadczenie o przekształceniu?

- Czy przy zaświadczeniu wpisywać adresy stron postępowania?
- Czy pisać w zawiadomieniu, co jest związane z przekształceniem? Dlaczego?
- Czy letniskowcy mogą się przekształcać (domki letniskowe)?
- Co w przypadku, gdy w bloku mieszka 6 osób fizycznych, ale nie wszystkie mają uregulowane postępowanie spadkowe i dlatego wcześniej niemożliwe było przekształcenie, ponieważ nie złożyli wniosków. Czy wniosek muszą złożyć wszystkie osoby razem, czy indywidualnie lub czy może być złożona tylko większa połowa wniosków i już wtedy może nastąpić przekształcenie?
- Co z osobami, które nie chcą składać wniosku o przekształcenie?
- Co jeśli jedna z osób nie ma uregulowanego postępowania spadkowego po zmarłym mężu, co utrudnia przekształcenie?
- Czy teraz, aby zrobić przekształcenie, postępowania spadkowe muszą być najpierw uregulowane, czy można zrobić przekształcenie mimo braku tej regulacji?
- Czy gmina może przejąć na własność tereny Skarbu Państwa nie płacąc opłaty przekształceniowej? Czy gmina może przejąć tereny należące do parku narodowego pod ścieżkę rowerową, poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność?
- Czy ludzie muszą składać wnioski o przekształcenie, czy od stycznia 2019 r. przekształcenie następuje z urzędu?
- Czy coś się zmieni w bonifikatach jeśli chodzi o działalność gospodarczą, czy pozostaną bez zmian?
- Kiedy nastąpi przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu przeznaczonego w planie zagospodarowania pod budownictwo mieszkaniowe, jeśli na dzień 1 stycznia 2019 r. proces inwestycyjny nie został jeszcze zakończony?
- Jak zaktualizować poprawnie opłatę, jeśli użytkownik wieczysty poniósł koszt związany np. z budową urządzeń infrastruktury i przyczynił się do wzrostu wartości nieruchomości? Zaliczenie wartości nakładów na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową.
- Elementy decyzji o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności - czy zawsze muszą być wszystkie elementy z art. 107 KPA, czy wystarczą tylko niektóre? Czy "zwykłe" pismo może zostać potraktowane jako decyzja administracyjna? Konsekwencje dla organu!
- Co zrobić, jeśli z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wystąpi osoba nieuprawniona?
- Czy można odmówić wydania zaświadczenia stwierdzającego przekształcenie na mocy nowej ustawy?
- Czy można przekształcić użytkowanie wieczyste nieruchomości rolnej na rzecz osoby, która nie jest rolnikiem?
- Czy można stronę postępowania w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego we własność obciążyć kosztami sporządzenia operatu szacunkowego?
- Czy można odmówić przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność?
- Od kiedy powstaje prawo użytkowania wieczystego - skutki niepowstania prawa.
- Brak uchwały właściwego organu a orzekanie o udzieleniu bądź odmowie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie.
- Charakter prawny opłaty z tytułu przekształcenia i związane z tym skutki prawne.
- Jakie bonifikaty są wymagane przy przekształceniu, przy oddaniu użytkowania wieczystego. Konsekwencje dla osoby, która się przekształca.
- Jak traktować osoby, które mają użytkowanie wieczyste – np. nieruchomości lokalowe, pod konkretną działalność - pod który artykuł oraz ustęp należy klasyfikować? Jak zacząć prowadzić takie postępowanie od podstaw? Komentarz do ustawy w tej kwestii.
- Jak ustanowić opłaty – 25 % czy może być inne?

- Omówienie konkretnych wniosków wpływających do urzędu pod kątem ustawy – przykłady.
- Czy zostanie roczna opłata?
- Czy będzie opłata kwartalna? Kto to będzie rozliczał?
- Współużytkowanie wieczyste – bloki wielomieszkaniowe.
- Wyliczenie procentu w przypadku oddzielenia większej części – część usługi, część pod mieszkanie.
- Jakie są zobowiązania – nie można zbyć przez 5 lat;
- Wnioskodawcy – co zrobić w sytuacji kiedy jest 4 współwłaścicieli działki, którzy mieli spadek po zmarłym; użytkowaniem wieczystym podzieliło się dwóch właścicieli, ale urząd otrzymał wniosek od jednego. Czy żądać opłaty, podatków od dwóch petentów czy od jednego? Czy powinna być pobrana opłata?
- Sprawy związane z użytkowaniem wieczystym pod działalność gospodarczą.
- Księgowość – windykacja – prowadzenie przed sądem postępowania jest droższe niż cała wartość sprawy; czy osoby trzecie mogą regulować płatności? Co zrobić kiedy nie są przeprowadzone sprawy spadkowe?
- Egzekucja odsetek, w jaki sposób się przedawnia, co przerywa?
- Kwestionowanie operatu przez użytkownika wieczystego. Opłaty – największe problemy i wątpliwości.
- Problem z udziałami – zebranie kilku postanowień w jedną decyzję.
- Oddanie użytkowania wieczystego. Ustanowienie użytkowania wieczystego po raz pierwszy

Prowadzący:

Prowadzący: Tadeusz Jakubek - praktyk, Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w UM w Koninie. Zajmuje się gospodarowaniem nieruchomościami będącymi własnością Miasta oraz Skarbu Państwa w tym dokonywaniem sprzedaży, zakupów, zamian oraz wydzierżawień nieruchomości, wywłaszczaniem oraz zwrotami nieruchomości, oddawaniem nieruchomości w trwały zarząd, ustalaniem odszkodowań za grunty przejęte z mocy prawa na własność Miasta i Skarbu Państwa, aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego, administrowaniem zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta i Skarbu Państwa. Od kwietnia 2019 r. również biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Koninie w dziedzinie nieruchomości z zakresu szacowania ograniczonych prawa rzeczowych.

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną