



WAŻNE INFORMACJE

1. DLA UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH

Przypomina się, że na użytkownikach wieczystych ciąży obowiązek uiszczenia opłaty rocznej z tytułu posiadanego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Redy.

Opłata płacona jest z góry za dany rok najpóźniej w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Bonifikaty od opłat za użytkowanie wieczyste i ustalenie innego terminu zapłaty

1. Zgodnie z art. 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami bonifikata od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przysługuje dla:

1) osób fizycznych, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Osoby ubiegające się o udzielenie bonifikaty składają wnioski wraz z wykazaniem i udokumentowaniem swojej sytuacji materialnej i rodzinnej (ilość osób, udokumentowane dochody tych osób). Udzielenie bonifikaty może nastąpić wyłącznie przed upływem ustawowego terminu wniesienia opłaty tj. przed 31 marca bieżącego roku.

2) spółdzielni mieszkaniowych, tj. osobom, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali, spełniające warunki opisane wyżej, korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty. O bonifikacie od opłaty rocznej występują spółdzielnie mieszkaniowe.

2. Zgodnie z art. 71 ust. 4 w/w ustawy na wniosek użytkownika wieczystego, złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, tj. do dnia 17 marca 2026r., przysługuje prawo ustalenia innego niż 31 dzień marca terminu zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie przekraczającego danego roku kalendarzowego.

2. DLA PODMIOTÓW, POSIADAJĄCYCH NIERUCHOMOŚCI, CO DO KTÓRYCH NASTĄPIŁO PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI Z MOCY PRAWA

Przypomina się, że dotychczasowi użytkownicy wieczystości, którzy z mocy prawa stali się właścicielami nieruchomości zobowiązani są do ponoszenia na rzecz Gminy Miasto Reda corocznych opłat z tytułu przekształcenia.

Opłatę należną za 2026 r. należy wnieść w terminie do dnia 31 marca 2026r.

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, nie przekraczający danego roku kalendarzowego.

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.

Wniesienie opłaty jednorazowej uprawnia do **ubiegania się o bonifikatę** – zgodnie z informacją opisaną poniżej w punkcie 1 i 2

Informacje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, jej wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty jednorazowo zawarte zostały w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Bonifikaty od jednorazowej opłaty z tytułu przekształcenia

1. Ustawowa bonifikata od opłaty jednorazowej w wysokości 99% przysługuje

- osobom z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz osobom, które uzyskały orzeczenie przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującym w dniu przekształcenia z tymi osobami opiekunom prawnym lub przedstawicielom ustawowym tych osób.
- członkom rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz.U. z 2017 r. poz. 1832, z późn. zm.);
- 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);
- kombatanom 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);
- 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 2018 r. poz. 1510 z późn. zm.) lub ich opiekunom prawnym;

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

2. Pozostałe bonifikaty

Osoby niespełniające ustawowych przesłanek do udzielenia 99% bonifikaty mogą skorzystać z bonifikaty ustalonej przez Radę Miejską w Redzie, która wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu stanowiącego własność Gminy Miasto Reda, w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej, **osobom fizycznym lub spółdzielniom mieszkaniowym**, będącym:

- **właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych,**
- **właścicielami stanowisk postojowych lub garaży.**

Jeżeli opłata jednorazowa zostanie wniesiona do końca 2026r. bonifikata wyniesie 35%. W każdym następnym roku, poczynając od roku 2027, wyżej wskazana wysokość bonifikaty zostaje obniżona o 5 %, co oznacza, że w 2027 roku bonifikata wyniesie 30%, a w następnych latach będzie odpowiednio o kolejne 5% niższa.

Warunkiem udzielenia bonifikaty jest:

- 1) brak zobowiązań finansowych wobec Gminy Miasto Reda, związanych z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej przedmiot przekształcenia,
- 2) brak sporów, w tym sądowych, pomiędzy użytkownikami wieczystymi i Gminą Miasto Reda.

Wobec powyższego uprawnione osoby, zainteresowane zapłatą opłaty za przekształcenie jednorazowo, z uwzględnieniem obowiązujących bonifikat winni;

- 1) zgłosić na piśmie zamiar jednorazowego wniesienia opłaty za przekształcenie, w kwocie pozostającej do spłaty (w przypadku ubiegania się o bonifikatę wynikającą z uchwały Rady Miejskiej w Redzie),
- 2) osoby spełniające przesłanki do udzielenia 99% bonifikaty winny dołączyć stosowne dokumenty potwierdzające w/w uprawnienie.

O wysokości opłaty jednorazowej z zastosowaniem bonifikaty wnioskodawcy zostaną poinformowani w terminie 14 dni, od daty zgłoszenia. Opłatę jednorazową należy wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia w/w informacji.

UWAGA!

Osoby, które dokonały już zapłaty opłaty jednorazowej z bonifikatą ustaloną w uchwale rady miejskiej, a spełniają jeden z wyżej wymienionych warunków i przysługuje im bonifikata w wysokości 99% mogą złożyć wniosek o udzielenie 99% bonifikaty wraz ze stosownymi dokumentami.

W przypadku spełnienia ustawowych przesłanek tut. organ informuje o udzieleniu 99% bonifikaty oraz dokona z urzędu zwrotu nadpłaty, na konto z którego została ona wpłacona.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i z tytułu przekształcenia należy wносить na konto
Urzędu Miasta w Redzie:

Bank Millennium Nr 70 1160 2202 0000 0002 5073 9597

INNE FORMY PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI LUB NABYCIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NA WŁASNOŚĆ

3. DLA UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH, KTÓRZY PO DNIU 01 STYCZNIA 2019R. ODDALI BUDYNEK MIESZKALNY DO UŻYTKOWANIA

Jeżeli po dniu 01 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane - **prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności** gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania. Właściwy organ – Burmistrz **wydaje zaświadczenie, na wniosek właściciela**, w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku.

Do wniosku należy dołączyć dokument potwierdzający oddanie budynku mieszkalnego do użytkowania oraz dowód wpłaty opłaty skarbowej w wysokości 50,- zł.

Z tytułu w/w przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi, na rzecz Gminy, opłatę w wysokości równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w roku, w którym oddano budynek do użytkowania, płatnej przez okres 20 lat, w terminie do 31 marca każdego roku. 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.

Przy przekształceniu w przedstawionym trybie obowiązują te same zasady co do: możliwości ustalenia innego terminu zapłaty, rozłożenia opłaty na raty, wniesienia opłaty jednorazowej z zastosowaniem bonifikaty, jak przy przekształceniu opisanym w punkcie 2 informacji.

4. PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NA WŁASNOŚĆ W TRYBIE PRZEPISÓW USTAWY Z DNIA 29 LIPCA 2005R.

W świetle przepisów tej ustawy przekształcenie następuje w drodze decyzji administracyjnej na wniosek uprawnionego użytkownika wieczystego

Z wnioskiem o przekształcenie w w/w trybie mogą wystąpić:

- osoby fizyczne,
- spółdzielnie mieszkaniowe,

będące dniu 13 października 2005r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości, zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych.

Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności ponosi na rzecz Gminy opłatę z tego tytułu, która stanowi różnicę wartości nieruchomości gruntowej i wartości prawa użytkowania wieczystego, które określa rzeczoznawca majątkowy, powołany przez tut. Urząd. Opłata może być zapłacona jednorazowo lub może zostać rozłożona, 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. Nieuiszczona część opłaty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Warunki rozłożenia opłaty na raty określa się w decyzji, a wierzytelność gminy z tytułu niespłaconej części opłaty podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki.

Bonifikata od opłaty:

Rada Miejska w Redzie wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Wysokość bonifikaty określonej w uchwale została zróżnicowana w zależności od zagospodarowania oraz przeznaczenia gruntów. Jeżeli opłata zostanie wniesiona do końca 2026r. to bonifikata wyniesie:

- 35% - dla osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
- 15% - dla spółdzielni mieszkaniowych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, z wyłączeniem gruntów przeznaczonych lub wykorzystywanych pod drogi wewnętrzne,
- 55% - dla osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe, jeżeli wniosły jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego.

5. SPRZEDAŻ Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NA WŁASNOŚĆ W TRYBIE PRZEPISÓW USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

W oparciu o przepisy w/w ustawy nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, w drodze bezprzetargowej. Sprzedaż nieruchomości z użytkowania wieczystego na własność może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- nieruchomość gruntowa lub jej część nie jest przeznaczona na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych, celów użyteczności publicznej i pod budownictwo mieszkaniowe,
- nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz zrealizowany został cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste,
- użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Miasto Reda związanych z nieruchomością objętą sprzedażą,
- nie toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej sprzedażą,
- nie toczy się postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obejmujące nieruchomość przeznaczoną do sprzedaży.

Zasady ustalania cen nieruchomości gruntowych zbywanych na rzecz użytkowników wieczystych

- cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.
- cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży,
- jeżeli dotychczas nie obowiązywała opata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, właściwy organ ustala cenę sprzedaży przyjmując stawkę procentową określoną w art. 72 ust. 3 stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej.

Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej płatna jest jednorazowo lub może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy

Sprzedaż nieruchomości z użytkowania wieczystego na własność stanowi pomoc publiczną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 30 kwietnia 2004r. o postępowaniu w sprawach dotyczących o pomocy publicznej. (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 468 z późn. zm.).

Szczegółowe informacje w powyższych zakresach można uzyskać telefonicznie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami pod numerem telefonu 58 678-80-34.

BURMISTRZ
mgr Mateusz Richert
(dokument podpisany elektronicznie)