

Resort rozwoju przygotował projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (można się z nim zapoznać [tutaj](#), a [tutaj](#) z jego uzasadnieniem). Jak zapowiedział minister Jerzy Kwieciński, od przyszłego roku rozpocznie się likwidacja użytkowania wieczystego gruntu. Na początek z mocy ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielolokalowymi, w których co najmniej połowa lokali ma funkcje mieszkalne zostanie przekształcone w prawo współwłasności na rzecz właścicieli domów i lokali położonych na takich gruntach. Ograniczona zostanie możliwość ustanawiania nowych praw użytkowania wieczystego na funkcje mieszkaniowe. Równocześnie rząd przygotowuje rozwiązania, które umożliwią docelowe zastąpienie prawa użytkowania wieczystego. Ale, jak zastrzegają urzędnicy, wymaga to uzgodnień z Komisją Europejską.

Opłaty przekształceniowe z możliwością bonifikat

Osoby, które staną się z mocy prawa właścicielami gruntów będą zobowiązane do uiszczania należności za nabycie prawa własności w formie opłat rocznych, przez okres 20 lat. Wysokość opłaty będzie odpowiadała wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, obowiązującej w dniu przekształcenia (1 stycznia 2019 r.). Samorządom umożliwiono waloryzowanie opłat rocznych przy zastosowaniu wskaźników ogłaszanych przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Dotychczasowi właściciele (Skarb Państwa oraz samorządy) będą mogli udzielać bonifikat od opłat rocznych. Będzie możliwość wniesienia wszystkich 20 opłat przekształceniowych jednorazowo z góry. W takim przypadku samorządy też będą mogły udzielać bonifikat, a w odniesieniu do gruntów państwowych ustawa przewiduje bonifikatę w wysokości 60 proc., w przypadku gdy płatność jednorazowa zostanie wniesiona w pierwszym roku od przekształcenia. W kolejnych 5 latach wysokość bonifikaty będzie malała o 10 punktów procentowych z każdym rokiem. Podstawę ujawnienia prawa własności w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków ma stanowić zaświadczenie wydawane przez organy reprezentujące dotychczasowych właścicieli gruntów - Skarb Państwa oraz gminy. Wpisy będą wolne od opłat sądowych.

Ustawa odpowiedzią na potrzebę

Jak podkreśla resort, projekt ustawy jest odpowiedzią na problemy z przekształcaniem praw użytkowania wieczystego na mocy obowiązującej ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Ustawa ta w niektórych sytuacjach nie zapewnia właścicielom lokali w budynkach wielolokalowych faktycznej możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Źródłem problemów przy przekształceniu praw na gruntach zabudowanych budynkami wielolokalowymi jest konieczność uzyskania zgody na przekształcenie, wyrażonej przez wszystkich właścicieli lokali, którym przysługują udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Wprawdzie ustawa umożliwia wystąpienie z żądaniem przekształcenia przez współużytkowników wieczystych, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, jednak w sytuacji, jeżeli chociaż jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, postępowanie jest zawieszane. Zatem brak zgody jednego współużytkownika wieczystego blokuje nabycie prawa własności gruntu przez pozostałych mieszkańców budynku. W takim przypadku konieczne jest skierowanie sprawy przekształcenia na drogę sądową. To z kolei powoduje przedłużanie procesów przekształceń gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi, co przekłada się na niezadowolenie właścicieli lokali i dodatkowe obciążanie organów administracji publicznej i sądów sprawami z tego zakresu. Ponadto postępowania sądowe nie stanowią jakiegokolwiek gwarancji, że przekształcenie dojdzie do skutku.

Likwidacja użytkowania wieczystego

Kategoria: Sejm, Senat i Prezydent

Opublikowano: piątek, 29, czerwiec 2018 09:55

Jarosław Komża

Odsłony: 1810

Źródło: mr.gov.pl i legislacja.rcl.gov.pl