Użytkowanie wieczyste przekształci się we własność?

Kategoria: Aktualności
Opublikowano: sobota, 11, czerwiec 2016 04:00
Marcin Maksymiuk
Odsłony: 1066

Rząd pracuje nad koncepcją zmiany użytkowania wieczystego, obecne prace są na dość wczesnym etapie, jednak wiele wskazuje na to, że w tej kadencji będziemy mieli do czynienia ze zmianą tego typu stosunku prawnego.

W przypadku budynków, w których znajduje się wiele lokali, np. kilkadziesiąt i więcej, wymagane jest uzyskanie zgody wszystkich współużytkowników wieczystych na przekształcenie, co jest bardzo trudne, a brak zgody faktycznie blokuje przekształcenie. Oznacza to, że obowiązujące przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu w odniesieniu do tej grupy współużytkowników mogą być oceniane jako iluzoryczne.

Jak czytamy, projektowana ustawa ma na celu faktyczne umożliwienie przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu, przysługującego właścicielom lokali znajdujących się w budynkach wielolokalowych, w udziały w prawie własności tego gruntu. W świetle powyższego nie wydaje się, aby proponowane rozwiązania godziły w ustawę zasadniczą i zasadę równości wobec prawa, nie zachodzi zatem potrzeba objęcia projektem ustawy mieszkańców domów jednorodzinnych.

Zgodnie ze wstępną koncepcją projektu ustawy przewiduje się, że osoby, które staną się z mocy prawa właścicielami gruntów, będą zobowiązane do uiszczania należności za nabycie prawa własności w formie opłat rocznych, przez okres, na który ustanowione było prawo użytkowania wieczystego.

Wysokość opłaty będzie odpowiadała wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, obowiązującej w określonym w ustawie dniu. Ponieważ okres uiszczania opłat może być niekiedy długi, przewiduje się możliwość ich waloryzacji. Dotychczasowi właściciele, tj. Skarb Państwa oraz gminy będą mogli wpływać na wysokość opłat poprzez udzielanie bonifikat. Nabywcy udziałów w prawie własności gruntu będą mogli uiścić jednorazowo należność za nabyte prawo. W takim przypadku przysługiwałaby bonifikata w wysokości 50%. Resort opracowuje treść przepisów projektu ustawy o zmianie prawa współużytkowania wieczystego gruntu wykorzystywanego na cele mieszkaniowe w prawo współwłasności gruntu.

Po sformułowaniu ostatecznej wersji oraz uzgodnieniu projektu pod względem prawnym i legislacyjnym projekt zostanie skierowany do konsultacji społecznych i uzgodnień międzyresortowych.

Phoca PDF