

Koniec z użytkowaniem wieczystym

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 07, grudzień 2018 14:19

Patrycja Grebla-Tarasek

Odsłony: 1205

Rada Ministrów przedstawiła kolejny projekt zmiany ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Projekt nowelizacji wpisuje się w działania Rządu planowane w ramach kolejnych prac nad programem Mieszkanie+ .

Przewidziane zmiany mają na celu wspieranie i rozwijanie budownictwa mieszkaniowego na wynajem dla osób, których nie stać na nabycie własności mieszkania. Mieszkania przeznaczone na wynajem będą bowiem powstawały w wielu przypadkach na gruntach będących przedmiotem użytkowania wieczystego, ale do czasu przekazania praw do lokali na rzecz najemców beneficjentem przekształcenia ex lege stanie się inwestor. Zmiany zaproponowane w projekcie umożliwią spółdzielniom mieszkaniowym, spółkom Skarbu Państwa i przedsiębiorcom realizowanie inwestycji mieszkaniowych bez znaczącego, jednorazowego obciążania zobowiązaniami finansowymi z tytułu ustawowego przekształcenia praw użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Projektodawca zaproponował zmiany, które mają służyć możliwie najszybszemu ujawnianiu praw w księgach wieczystych, aby ograniczyć okres niepewności istniejący do czasu wydania zaświadczeń, zaproponowano krótszy termin niż wynika to z zasad ogólnych. Organ będzie zobowiązany do wydania zaświadczenia w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, jeżeli wydanie takiego zaświadczenia będzie potrzebne właścicielowi lokalu do dokonania czynności cywilnoprawnej, mającej za przedmiot lokal (np. sprzedaży, ustanowienia hipoteki), a ponadto właścicielowi budynku w celu ustanawiania odrębnej własności lokalu. W projektowanej nowelizacji wojewoda będzie organem wyższego stopnia w sprawach, w których beneficjent przekształcenia gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa będzie kwestionował rozstrzygnięcia właściwego organu zawarte w decyzji ustalającej okres wnoszenia i wysokość opłaty za przekształcenie.

Kolejna zmiana reguluje zasady odpłatności za przekształcenie, wychodzi ona naprzeciw oczekiwaniom spółdzielni mieszkaniowych i przedsiębiorców, którzy wyrażają obawy o możliwość poniesienia kosztów związanych z przekształceniem, w szczególności gdy gospodarują na dużej powierzchni gruntu lub są właścicielem znaczącej części udziału w nieruchomości lub wykorzystali już limit pomocy de minimis. Projektowany przepis umożliwia wybór systemu płatności za przekształcenie pomiędzy zasadą 20 opłat i ewentualną dopłatą w przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis albo zasadą opartą o płatność długoterminową przez okres od 33 do 99 lat, licząc od dnia przekształcenia, w zależności od wysokości stawki procentowej opłaty rocznej. Proponowana reguła płatności pozwala zatem na osiągnięcie wartości rynkowej gruntu, po spłacie wszystkich opłat, a zatem przedsiębiorca nie wejdzie w rygor pomocy publicznej. W projekcie Uregulowano także sytuacje, w których będzie następował wtórny obrót nieruchomościami podlegającymi przekształceniu. W szczególności określono zasadę wydawania zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty w sytuacji, gdy będzie następowało zbywanie nieruchomości pomiędzy przedsiębiorcami. Przyjęto zasadę, że kolejny nabywca będący przedsiębiorcą będzie mógł kontynuować płatność przez dłuższy okres w celu uniknięcia obowiązku dopłaty wynikającej z przekroczenia limitu pomocy de minimis.

Źródło: www.legislacja.rcl.gov.pl