

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: środa, 03, kwiecień 2019 16:29
Sylwia Cyrankiewicz-Gortyńska
Odśloni: 1242

Jak wyjaśnia resort inwestycji, 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego wygasło z mocy ustawy, zaś wydawane przez organ zaświadczenie ma potwierdzać ten fakt.

W konsekwencji, od 1 stycznia 2019 r. użytkownika wieczystego nie wiąże już umowa, będąca źródłem obowiązku ponoszenia na rzecz właściciela opłaty za użytkowanie wieczyste.

Tym niemniej, jak tłumaczy Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, do chwili uzyskania zaświadczenia właściwego organu użytkownik wieczysty nie dysponuje wiedzą, czy przysługujące mu prawo uległo przekształceniu we własność. Dlatego jeżeli przed końcem marca 2019 r. nie otrzymał urzędowego poświadczenia przez organ faktu uwłaszczenia, a równocześnie ma wątpliwości co do tego, czy grunt, który zamieszkuje uległ przekształceniu, uzasadnione jest skonsultowanie z właściwym organem wniesienia opłaty rocznej za rok 2019, z zachowaniem ustawowego terminu płatności.

Wniesienie tej opłaty nie oznacza, że później po otrzymaniu zaświadczenia o przekształceniu trzeba będzie zapłacić ponownie opłatę przekształceniową.

Dokonana wpłata powinna zostać zaliczona na poczet należnej rocznej opłaty przekształceniowej lub pomniejszać zobowiązanie z tytułu opłaty jednorazowej.

Resort udzielił także odpowiedzi na pytanie: Czy podział nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe w celu wydzielenia pawilonu, kiosku, czy billboardu usytuowanego na tej nieruchomości jest konieczny dla dokonania przekształcenia?

Celem ustawy jest jak najszersze przekształcenie praw na gruntach o funkcji mieszkaniowej, czyli co do zasady tych zabudowanych gdzie stawka procentowa opłaty rocznej była ustalona w wysokości 1%. Często w osiedlach, obok budynków mieszkalnych są inne obiekty – takie jak pawilony handlowe, czy usługowe.

Jeżeli w budynkach wielorodzinnych są lokale usługowe lub użytkowe to fakt ten nie wyklucza gruntu zabudowanego takim budynkiem wielolokalowym z przekształcenia. Nie wyklucza, bo nie jest możliwe dokonanie przekształcenia jedynie wydzielonych części związanych z celami mieszkaniowymi. Ta sama zasada dotyczy gruntów mieszkaniowych zabudowanych wolnostojącymi lokalami i budynkami użytkowymi. Jeżeli więc podział nieruchomości nie jest możliwy faktycznie i prawnie, wówczas przekształceniu powinna podlegać cała nieruchomość, dla której dotychczas przyjmowano jako dominującą funkcję mieszkaniową (stawka 1%).

W przeciwnym razie stosowanie tej normy spowodowałoby powstawanie nieruchomości, które nie mogłyby być prawidłowo użytkowane (np. w wyniku wyodrębnienia zbyt małej działki lub działki odseparowanej od urządzeń infrastruktury technicznej, lub nieposiadającej dostępu do drogi i bez możliwości ustanowienia służebności, itp.).

Podziały mogą zatem być dokonywane zgodnie z przepisami odrębnymi tylko wówczas, gdy wydzielona i odłączona do osobnej księgi wieczystej część gruntu zabudowanego innymi obiektami będzie mogła stanowić odrębny przedmiot użytkowania wieczystego na cel inny niż mieszkaniowy.

Ministerstwo Inwestycji wyjaśnia ponadto, czy spółdzielnie mieszkaniowe i inni przedsiębiorcy mogą złożyć oświadczenie o formie płatności w okresie 99 lat w odniesieniu do części opłaty

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 03, kwiecień 2019 16:29

Sylwia Cyrankiewicz-Gortyńska

Odłony: 1242

przekształceniowej odnoszącej się do części nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności (np. kilku lokali niewyodrębnionych)?

Tak mogą. Wzór oświadczenia jest zamieszczony na stronie MIIR.

Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa ma udział w gruncie związany zarówno z własnością lokali mieszkalnych, jak i lokali wykorzystywanych na działalność gospodarczą, wówczas w odniesieniu do lokali mieszkalnych będących przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uwłaszczenie związanego z ich własnością udziału w gruncie, nie stanowi pomocy publicznej. Zatem oświadczenie o dłuższym terminie płatności może zostać złożone tylko w odniesieniu do części nieruchomości (części opłaty przekształceniowej) odpowiadającej i związanej z należącymi do zasobów spółdzielni lokalami użytkowymi oraz innymi lokalami i budynkami, udostępnianymi podmiotom trzecim na warunkach rynkowych w ramach działalności komercyjnej. W tym zakresie spółdzielnia jest bowiem uczestnikiem obrotu gospodarczego.

Nie ma przeszkód prawnych dla podziału opłaty przekształceniowej na część, która będzie wnoszona przez 20 lat i na część, która będzie wnoszona przez ten sam podmiot przez 99 lat. Można też te części opłaty wnieść jednorazowo i uzyskać bonifikatę.

Źródło: [MIR](#)