|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Seniorzy coraz ważniejsi na rynku mieszkań | Data:  20.02.2017 | Grupa Geo |

Zmiany w użytkowaniu wieczystym jeszcze nie teraz

W kwietniu ubiegłego roku powstał projekt ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów. Pierwotnie zakładano, że ustawa wejdzie w życie pierwszego stycznia 2017 roku, jednak do tej pory rząd nie skierował jej do Sejmu. Na czym miałyby polegać planowane zmiany? Jakie konsekwencje poniosą nabywcy mieszkań, jeżeli nowe przepisy zaczną obowiązywać?

Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. Do powstania prawa wieczystego dotyczącego nieruchomości gruntowej niezbędne jest podpisanie aktu notarialnego i wpis do księgi wieczystej, a przysługujące prawa niewiele różnią się od własnościowych - użytkownik może rozporządzać gruntem, tak jakby był właścicielem - sprzedać lub zapisać go w testamencie. W odróżnieniu od właściciela gruntu użytkownik musi liczyć się jednak z treścią umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Ta umowa określa przeznaczenie gruntu, obowiązki użytkownika wieczystego i wysokość opłat. Osoba posiadająca taki tytuł prawny do gruntu może wznosić na nim budynki, które będą stanowiły jej własność.

*- Budowanie na użytkowaniu wieczystym jest bardzo atrakcyjne dla inwestorów, gdyż takie nieruchomości są znacznie tańsze niż porównywalne grunty z prawem własności. Różnica w cenie może sięgać nawet 30%, więc deweloperzy chętnie budują na użytkowaniu wieczystym* - komentuje Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo.

Właściciel mieszkania wybudowanego na użytkowaniu wieczystym jest jednocześnie współużytkownikiem gruntu i ma obowiązek wnoszenia opłaty rocznej. Na gruntach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wynosi ona 1% wartości gruntu, a wszyscy właściciele mieszkań pokrywają ją w części odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

Przekształcenie we własność?

W przypadku wysokich opłat na pewno warto rozważyć przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Procedura ta przysługuje właścicielom mieszkań, domów jednorodzinnych oraz spółdzielniom mieszkaniowym, jednak zastosowanie jej w praktyce może okazać się bardzo trudne.

- *Obecnie, aby wystąpić o przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu we własność, należy mieć zgodę wszystkich mieszkańców, którzy posiadają udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się nieruchomość* - komentuje Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Nie jest to jednak proste, ponieważ jedna odmowa może zablokować proces, a następnym krokiem w takim przypadku jest skierowanie sprawy do sądu* - dodaje.

Zmiany na lepsze?

Aktualnie przepisy przy przekształceniu wymagają jednomyślności wszystkich współużytkowników wieczystych, która w dużych wspólnotach mieszkaniowych jest często warunkiem niewykonalnym.

- *Stąd projekt nowelizacji ustawy, który ma znacznie ułatwić i skrócić cały proces* - komentuje Piotr Kijanka. - *Zgodnie z propozycją, przekształcenie miałoby nastąpić automatycznie, ale wiązałoby się z kosztami. Ministerstwo zaproponowało, że w przypadku lokali mieszkalnych, w tym także miejsc postojowych i garaży, współwłaściciele przez 20 lat płaciliby równowartość kwoty, jaką mieliby zapłacić w 2017 r. za użytkowanie wieczyste. To znaczny i odczuwalny zysk w perspektywie np. 50 lat* - dodaje.

Nowe przepisy objęłyby grunty, na których stoją budynki wielorodzinne, gdzie co najmniej połowa lokali to mieszkania, z czego co najmniej jedno musi być własnościowe. Oznacza to, że właściciele biurowców wybudowanych na gruntach należących do Skarbu Państwa, gmin, powiatów czy województw, nadal pozostaną użytkownikami wieczystymi. Projekt zakłada również specjalną bonifikatę w przypadku jednorazowej spłaty należności, gdy grunt jest państwowy, w takiej sytuacji obowiązywać miałby aż 50-procentowy upust. Jeżeli chodzi o grunty należące do samorządów terytorialnych, wysokość ulgi będą ustalały gminy, powiaty czy województwa.

Nie wszyscy skorzystają

- Ustawa może jednak stanowić problem dla deweloperów - zauważa ekspert z Grupy Geo. - Projekt zakłada, że przekształcenie ma dotyczyć jedynie nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, a wiele inwestycji powstaje na gruntach przemysłowych - dodaje.

Projekt ustawy w obecnym kształcie stanowi realne zagrożenie dla inwestycji realizowanych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste na cele inne niż mieszkaniowe. Inwestor, chcąc ustanowić w ramach takiej inwestycji odrębną własność lokali, będzie zmuszony do nabycia nieruchomości od właściciela (Skarbu Państwa, gminy), co będzie miało zasadniczy wpływ na rentowność realizowanej inwestycji.

Samorządy również odczują zmiany, ponieważ opłaty za użytkowanie wieczyste są dla nich ważnym elementem przychodów. Możliwe, że właśnie te wątpliwości spowodowały, że ustawa nie została uchwalona. Resort zaznacza, że jest otwarty na wszelkie uwagi i skłonny do dyskusji nad projektem. Termin wejścia w życie ustawy został przesunięty, najpewniej, o pół roku.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87