Plac Żelaznej Bramy 10, 00-136 Warszawa,
http://www.bcc.org.pl

Warszawa, 26 lipca 2018 r.

BCC PROPONUJE

dotyczy: *projektu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów*

W opinii Business Centre Club, *projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów* zasługuje zasadniczo na pozytywną ocenę. BCC od lat postuluje zastąpienie prawa użytkowania wieczystego prawem własności.

W odniesieniu do części zapisów projektu, BCC proponuje doprecyzowanie przepisów lub wprowadzenie dodatkowej regulacji w formie poprawek. Jednak kluczowe postanowienia projektu ustawy będą miały w naszej opinii pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce, zgodnie z prowadzoną polityką mieszkaniową państwa. Na rynku mieszkaniowym zwiększy się liczba własnościowych lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach stanowiących własność sprzedającego.

Nie można natomiast zgodzić się z przedstawionymi w uzasadnieniu tezami dotyczącymi uzasadnienia ograniczenia praw użytkowania wieczystego wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. W opinii BCC, wszystkie wskazane w uzasadnieniu argumenty przemawiające za eliminacją i ograniczeniem możliwości ustanawiania prawa użytkowania wieczystego, znajdują zastosowanie również do nieruchomości wykorzystywanych na inne cele. BCC proponuje rozważenie konieczności i możliwości rozszerzenia zakresu projektu albo uregulowania tej kwestii w odniesieniu do innego rodzaju nieruchomości w odrębnym akcie normatywnym.

Szczegółowe uwagi i propozycje BCC

Projekt dotyczy kompleksowej zmiany regulacji dotyczącej możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności nieruchomości, w tym ograniczenie ustanawiania nowych praw użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe. Projekt zakłada przy tym modyfikację dotychczasowych zasad przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na mocy dotychczas obowiązującej ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, która wymagała w szczególności zgody wszystkich właścicieli lokali, którym przysługują udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Celem projektu jest, zgodnie

z uzasadnieniem, usprawnienie dotychczasowych procesów przekształcania praw użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w szczególności na rzecz członków wspólnot mieszkaniowych. Ponadto, celem projektu jest „*eliminacja istniejących praw współużytkowania wieczystego oraz zapobieżenie powstawaniu udziałów w tym prawie w przyszłości*". Mając na uwadze dotychczas zaobserwowane i trafnie zdiagnozowane w uzasadnieniu problemy z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego we własność, założenia i cele projektu oceniamy pozytywnie.

Z aprobatą należy odnieść się do proponowanej regulacji Art. 1 projektu, przewidującego względnie prostą konstrukcję przekształcenia z mocy prawa z 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W ust. 1, w opinii BCC, nieprawidłowo sformułowano jednak procedurę przekształcenia posługując się określeniem „grunty" w odniesieniu do przedmiotu użytkowania wieczystego i później własności. Prawidłowo natomiast, w przepisie tym powinna być mowa o nieruchomości gruntowej, na której ustanowione jest prawo użytkowania wieczystego. **BCC proponuje, aby terminologia ta była konsekwentnie stosowana w dalszych jednostkach redakcyjnych projektu**. W ust. 2 pozytywnie należy ocenić sformułowanie punktów 1 i 2. Z kolei ust. 2 pkt 3, w opinii BCC, jest sformułowany zbyt wąsko poprzez zastrzeżenie „*umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych*". Zdaniem BCC w zupełności wystarczającym byłoby sformułowanie ust. 2 pkt 3. Pozostawienie tego zastrzeżenia spowoduje natomiast wątpliwości czy z 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego danej nieruchomości uległo przekształceniu czy nie, w przypadku gdy na nieruchomości gruntowej posadowiony jest na przykład budynek mieszkalny, w którym niemal wszystkie lokale stanowią lokale mieszkalne, ale na nieruchomości znajduje również budynek, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza na przykład w postaci „osiedlowego" sklepu. Niewystarczająca, w opinii BCC, może być w takim wypadku regulacja z ust. 3 projektu. Zasadniczo pozytywnie należy ocenić proponowane regulacje ust. 4 – ust. 8, które trafnie określają procedurę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa. W kontekście art. 1 projektu, w szczególności zasad „przejścia" praw z użytkowania wieczystego na prawo własności, w tym udziałów w tych prawach, **BCC proponuje dodanie ust. 9 przewidującego szczegółową regulację dotyczącą ustalenia udziałów w całej nieruchomości objętej prawem własności lub współwłasności, powstałej z prawa użytkowania wieczystego lub współużytkowania wieczystego**. Projekt nie reguluje bowiem wprost sytuacji, która może występować w praktyce, zgodności udziałów w prawie użytkowania wieczystego, które będą przekształcone w udziały w prawie własności, z udziałami w budynkowej nieruchomości wspólnej.

Pozytywnie należy ocenić zaproponowaną regulację art. 2 projektu, przewidującą deklaratoryjne, administracyjno-prawne potwierdzenie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz procedurę wydawania, doręczenia, a także treść takiego zaświadczenia. Trafnie uregulowano również, stanowiące praktyczne ułatwienie, postępowanie dotyczące ujawniania z urzędu zmiany prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a także procedurę odwoławczą od wysokości ustalonej opłaty. W art. 2 ust. 10 projektu, w opinii BCC, uzasadnione byłoby jedynie techniczne zmodyfikowanie ostatniego zdania, poprzez wskazanie, że decyzja stanowi podstawę nie tylko wykreślenia

wpisu roszczenia o roczne opłaty przekształceniowe, ale również podstawę do wpisu nowego roszczenia, w wysokości określonej w decyzji.

Zasadniczo pozytywnie należy ocenić regulację art. 3 projektu dotyczącej opłaty przekształceniowej w sztywnej wysokości, równej dotychczasowej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. **BCC proponuje jednak dodanie jakiegoś rodzaju przepisu gwarancyjnego dla właścicieli nieruchomości, co do wysokości opłaty**. W praktyce może wystąpić bowiem sytuacja, że antycypując przekształcenie, właściciele nieruchomości na których ustanowione jest użytkowanie wieczyste, dążyć będą do nieproporcjonalnego podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przed 1 stycznia 2019 r.

Mając na uwadze różne okresy obowiązywania obecnych praw użytkowania wieczystego, **BCC proponuje modyfikację art. 3 ust. 6 projektu, poprzez dodanie zastrzeżenia, że opłata jest wnoszona przez okres 20 lat nie dłużej jednak niż do dnia, w którym prawo użytkowania wieczystego by wygasło**. Uzasadnione wydaje się również doprecyzowanie tej regulacji, czy to w tym miejscu czy w ramach przepisów intertemporalnych, w odniesieniu do nieruchomości, wobec których przed 1 stycznia 2019 r. toczą się postępowania dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, a które nie zakończyły się 1 stycznia 2019 r. W opinii BCC, w zakresie art. 3 projektu, uzasadnione jest również rozważenie, czy nie byłoby zasadnym, zwłaszcza w związku z ograniczeniem okresu uiszczania opłat, **dodanie możliwości przynajmniej częściowego zaliczenia wnoszonych opłat rocznych z tytułu dotychczasowego użytkowania wieczystego**.

W zakresie art. 3 ust. 10 projektu, w opinii ZP BCC, niekorzystne jest różnicowanie opłaty od wniosku o wykreślenie wpisu, w tym podwyższenie opłaty w przypadku jednorazowego wniesienia opłaty. Pomimo mało przekonujących argumentów zawartych w uzasadnieniu, należy wskazać, że takie zróżnicowanie stanowi w istocie „ukaranie" podmiotu wnoszącego opłatę jednorazowo.

Zasadniczo zwolnienie z obowiązku ponoszenia opłat określone w art. 4 projektu należy ocenić pozytywnie, chociaż **uzasadnione wydaje się rozważenie możliwości rozszerzenia tego katalogu, chociażby według kryterium dochodowego osób fizycznych**.

Zdecydowanie pozytywnie należy ocenić dodanie do projektu systemu bonifikat, który był podkreślany w ramach medialnej promocji projektu. W celu pełnej realizacji tego postulatu, **BCC proponuje modyfikację art. 5 ust. 1 projektu, poprzez uregulowanie dodatkowej metody udzielania bonifikaty, obok dyskrecjonalnej decyzji organu administracyjnego, polegającej na obligatoryjnym stosowaniu bonifikaty** po spełnieniu dodatkowych przesłanek określonych w art. 5. Mając bowiem na uwadze zgłaszane na etapie prac nad projektem oraz obecnie zastrzeżenia, w szczególności gmin, o utracie znacznej części wpływów do budżetu na skutek likwidacji użytkowania wieczystego, mało prawdopodobna wydaje się chęć organów administracyjnych do dalszego pomniejszania swoich dochodów poprzez udzielenie bonifikaty.

Zasadniczo neutralnie należy ocenić proponowaną regulację art. 6 projektu, dotyczącą waloryzacji opłaty. W opinii BCC, uzasadnione wydaje się wskazanie wskaźnika według jakiego dokonywana będzie waloryzacja celem zapewnienia jednolitości stosowania tej

normy, a także dopuszczenie wprost możliwości waloryzacji ujemnej, w przypadku ujemnej wartości wybranego wskaźnika.

Pozytywnie należy odnieść się do zaproponowanego art. 7 projektu, który przewiduje procedurę odwoławczą od wysokości opłaty w przypadku zbycia nieruchomości. Stanowi ona odpowiednik procedury odwoławczej w przypadku właściciela nieruchomości, który jako pierwszy nabył własność w drodze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym regulację tę należy uznać za trafną.

Szczególnie pozytywnie oceniamy proponowany art. 9 projektu przewidujący możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z chwilą oddania budynku do użytkowania.

Negatywnie jednak należy ocenić umieszczenie wśród przejściowych i technicznych przepisów art. 19 – 26 projektu merytorycznej normy art. 20 ust. 2 i 3 dotyczącej ustalenia stawki lub aktualizacji stawki opłaty. W opinii BCC, jeśli właściciel nieruchomości nie ustanowił lub nie dokonał aktualizacji stawki opłaty, to na skutek wejścia w życie projektu, nie powinna powstawać możliwość jej ustanowienia lub aktualizacji. Celem projektu jest bowiem umożliwienie nabycia własności nieruchomości użytkowanej na cele mieszkaniowe i tym samym realizacja polityki mieszkaniowej państwa. Uprawnienia dotychczasowego właściciela z art. 20 ust. 2 i 3 skutkować mogą natomiast „zaskoczeniem" dotychczasowych użytkowników wieczystych nagłym wzrostem kosztów i opłat, niejako wbrew ich woli, przyznając im niezależnie od ich decyzji własność nieruchomości.

Kontakt do eksperta:

dr Łukasz Bernatowicz
ekspert BCC ds. infrastruktury, prawa budowlanego i zamówień publicznych
członek Rady Dialogu Społecznego, członek Rady Zamówień Publicznych
tel. 502 066 619
e-mail: lukasz.bernatowicz@bcc.org.pl

Kontakt dla mediów:

Emil Muciński
rzecznik, Instytut Interwencji Gospodarczych BCC
tel. 602 571 395, 22 58 26 113
e-mail: emil.mucinski@bcc.org.pl; instytut@bcc.org.pl

Business Centre Club istnieje od 1991 roku. Jest prestiżowym Klubem przedsiębiorców i największą w kraju, ustawową organizacją indywidualnych pracodawców. Grupa BCC składa się z Klubu BCC, Związku Pracodawców BCC i Studenckiego Forum BCC. Członkowie BCC zatrudniają ponad 400 tys. pracowników, obroty firm sięgają 20 miliardów złotych. Wśród członków BCC znajdują się największe korporacje krajowe i zagraniczne. Członkami Klubu są także uczelnie wyższe, wydawnictwa, szpitale, prawnicy, dziennikarze, naukowcy, lekarze, wojskowi i studenci. BCC prowadzi działania w blisko 250 miastach i 23 lożach regionalnych na terenie całej Polski. Koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom. BCC jest członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliszewski.
Kontakty prasowe: http://www.bcc.org.pl/Eksperci.244.0.html
Więcej: http://www.bcc.org.pl oraz: http://www.facebook.com/pages/Business-Centre-Club/301754142096