



MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

DGN.3.650.014.2017.RB.1
NK: 46257/A



RIV + P+C
12.06.2017

+ Aron
Intencjonalna
Jaku

Warszawa, dnia 07 czerwca 2017 r.

Pani
Ewa Krawczyk
Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju”

Szanowna Pani Prezes

w odpowiedzi na wystąpienie Pani Prezes z dnia 2 maja 2017 r., znak pisma: P/1328/2017, otrzymane w dniu 9 maja 2017 r. za pośrednictwem Pani Beaty Kempy, Ministra – Członka Rady Ministrów (pismo z dnia 8 maja 2017 r. znak pisma: SPRM.2019.6.2.2017.AD), dotyczące zmiany sposobu wyceny gruntów zabudowanych starymi zasobami mieszkaniowymi na potrzeby oddawania takich gruntów w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Istotą użytkowania wieczystego jest możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu, który nie stanowi jego własności, ale którym może dysponować w długiej perspektywie czasowej (od 40 do 99 lat). Właściciel gruntu (jednostka samorządu terytorialnego, związek takich jednostek lub Skarb Państwa) za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste pobiera opłatę pierwszą oraz opłaty roczne. Wysokość tych opłat jest uzależniona od wartości gruntu, z wyłączeniem budynków i urządzeń, które są na nim posadowione. Zgodnie bowiem z art. 235 § 1 k.c. budynki i urządzenia na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego. W konsekwencji wysokość opłaty rocznej jest uzależniona od wartości przedmiotu umowy (gruntu), a nie dodatkowo od wartości prawa własności budynków, które przysługuje użytkownikowi wieczystemu.

Niezależnie od powyższego należy zaznaczyć, że w resorcie infrastruktury i budownictwa aktualnie jest procedowany projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (UD75). Celem projektu ustawy jest przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów z mocy prawa. W niniejszej sprawie istotne jest to, że ustawowemu przekształceniu podlegać będą również nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym zabudowane budynkami wielolokalowymi na cele mieszkaniowe, w których wyodrębniono lokale mieszkalne. W miejsce dotychczas uiszczanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego właściciele „przekształconych” nieruchomości gruntowych zobowiązani będą do uiszczania rocznej opłaty przekształceniowej. Zgodnie z projektem opłata przekształceniowa nie będzie aktualizowana w wyniku ponownej wyceny nieruchomości, lecz waloryzowana w oparciu o zasady określone w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

W świetle przedstawionych przez Panią Prezes wątpliwości propozycje zawarte w *projekcie ustawy* wychodzą naprzeciw oczekiwaniom społecznym, kompleksowo regulując kwestie własnościowe gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste m.in. spółdzielniom mieszkaniowym na cele mieszkaniowe.

Zpasaiewicz

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów

(dot. SPRM.2019.6.2.2017.AD)


Z Urzędu
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kazimierz Smoliński
Członek Rady Stanu