

Wykup grunt na własność.



Roczna opłata za użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe to równowartość 1% wartości działki. W ciągu ostatnich trzech lat ich ceny poszybowały w górę, dlatego rosną też opłaty. Jeśli nie dostałeś podwyżki, prędzej czy później otrzymasz stosowne zawiadomienie. Zwykle opłaty są aktualizowane raz na kilka lat, ale zdarza się, że o wiele rzadziej, a wtedy podwyżki mogą być bardzo duże.

*Marek Dyszkiewicz
Płockie SOS „Nasz Dom” 2010 rok.*

Pechowe podwyżki

W Toruniu niektórzy użytkownicy płacą po podwyżce nawet 20 razy więcej. Wcześniej przez 20 lat nie mieli aktualizowanej opłaty. W Łodzi gmina zleciła w tym roku nowe wyceny dla ok. 10 tys. nieruchomości, głównie na Starym Widzewie, Starych Bałutach i Starym Polesiu. Tam nowe stawki dla użytkowników wieczystych gruntów mogą być kilkanaście razy wyższe od starych!

Pół biedy, jeśli dotyczą mieszkania. W Płocku, gdzie od kilku miesięcy trwa akcja wyceny gruntów należących do skarbu państwa, właściciel 84-metrowego mieszkania dostanie w 2010 r. podwyżkę z 50 do 185 zł. W przypadku domów jednorodzinnych stojących na sporych działkach wydatek może być o wiele większy.

Przekonali się o tym poznaniacy. Podwyżki objęły tam w ubiegłym roku ok. 3,6 tys. właścicieli. W niektórych przypadkach opłaty wzrosły nawet 40-krotnie - np. w jednym z budynków na Naramowicach z kilkudziesięciu do blisko tysiąca złotych od lokalu.

Ci, których podwyżka dotknęła w ubiegłym roku, mogą mówić o pechu. Wyceny były dokonywane na podstawie transakcji zawieranych w danym rejonie w ciągu ostatnich dwóch lat. A pamiętajmy, że był to okres boomu na rynku nieruchomości. W 2007 r. ceny były bardzo wysokie. Obecnie transakcji jest mniej, a ceny są dużo niższe. Znajdzie to jednak odzwierciedlenie dopiero w przyszłych wycenach.

Jak się obronić przed podwyżką?

Niezadowoleni użytkownicy wieczystości mogą w ciągu 30 dni odwołać się od decyzji gminy do samorządowego kolegium odwoławczego. W Poznaniu zrobiło tak ponad 900 osób. Niestety, szanse na wygraną z urzędem są niewielkie. Np. w Lublinie wszyscy użytkownicy, którzy złożyli odwołania, zostali odprawieni z kwitkiem.

Jest jednak sposób na uwolnienie się od uciążliwej opłaty. Możesz wystąpić do gminy o przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Gminy na ogół chętnie idą ludziom na rękę, bo urzędnikom odpada masa kłopotów związanych z opłatami za użytkowanie wieczyste. Największy napływ wniosków o przekształcenie gruntów obserwujemy wtedy, kiedy mieszkańcy dostają wiadomość o aktualizacji opłaty i dużej podwyżce.

W niektórych gminach urzędnicy zachęcają do składania wniosków, póki jest możliwość nabycia prawa własności na korzystnych warunkach. Ich los jest bowiem niepewny, bo jedna z gmin zaskarżyła przepis do Trybunału Konstytucyjnego (w Łodzi z tego powodu rozpatrywanie wniosków wstrzymano do czasu rozstrzygnięcia sporu przez TK). Ale jest sposób na ominięcie tego problemu, jednak nieco droższy. Zamiast przekształcać prawo wieczystego użytkowania w prawo własności, można grunt wykupić. To rozwiązanie jest droższe, bo trzeba zapłacić koszty sporządzenia umowy notarialnej.

Wykup zamiast przekształcenia

Wyjaśnijmy tę kwestię nieco dokładniej. W języku potocznym, także w naszym informatorze, często słowa „przekształcenie” i „wykup” stosuje się zamiennie. Jednak pamiętaj, że kiedy pójdziesz do urzędu, musisz operować językiem prawniczym, a w nim przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu we własność to coś zupełnie innego niż wykup.

Wprawdzie w obu przypadkach uzyskuje się własność, ale na podstawie innych przepisów. W pierwszym przypadku zastosowanie ma ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (dotyczy gruntów „mieszkaniowych”), a w drugim - ustawa o gospodarce nieruchomościami (dotyczy wszystkich gruntów, także wykorzystywanych pod działalność gospodarczą).

Pierwsza ścieżka jest korzystniejsza, bo gmina nie może odmówić przeniesienia własności gruntu, a ustawa gwarantuje większości użytkownikom wieczystym co najmniej 50% bonifikatę. Oszczędzamy też na notariuszu, lekko licząc, tysiąc złotych (przekształcenie użytkowania wieczystego we własność jest decyzją administracyjną, więc akt notarialny jest zbędny).

Wspomniałem, że z tej możliwości nie mogą skorzystać użytkownicy wieczyści działek wykorzystywanych pod działalność gospodarczą. Skazani są na wykup na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wtedy wysokość bonifikaty jest suwerenną decyzją właściciela gruntu, np. gminy. Może jej nie udzielić czy nie zgodzić się na wykup.

Podatek od nieruchomości

Jeśli uzyskasz grunt na własność, odpadnie ci opłata za użytkowanie wieczyste. W dalszym ciągu będziesz jednak musiał płacić gminie podatek od nieruchomości. Na szczęście ten rośnie co rok mniej więcej w tempie inflacji.

Np. dla mieszkania lub domu maksymalna stawka tego podatku wynosi w tym roku 0,62 zł za każdy metr kwadratowy, a działki -0,37 zł za metr kwadratowy.

Gminy mogą stosować niższe stawki, ale w praktyce rzadko się na to decydują. Jednak to i tak niewiele w porównaniu z opłatą za użytkowanie wieczyste. Być może to się zmieni, gdy podatek od nieruchomości będzie zależał od jej wartości, podobnie jak teraz opłata za użytkowanie wieczyste.

*Dyszkiewicz Marek
Płockie SOS*

Państwo i samorządy nie mogą odmówić przeniesienia własności. Przekształcenie nastąpi w momencie wydania decyzji przez - w zależności od tego, kto jest właścicielem gruntu - starostę lub wójta, burmistrza, prezydenta miasta lub zarząd powiatu albo zarząd województwa.

Niestety, na taką decyzję czasem trzeba czekać. Np. w Szczecinie, gdzie w kolejce są 3 tys. użytkowników wieczystych, decyzje są wydawane nawet po trzech latach (mimo że zajmuje się tym 14 urzędników). Przyczyną zatoru jest m.in. niuregulowany stan prawny wielu nieruchomości i niezgodności pomiędzy stanem faktycznym a stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych.

Ale najczęściej sprawa jest załatwiana w ciągu kilku miesięcy. - W Olsztynie zwykle zajmuje to jeden, dwa miesiące - zapewnia Sławomir Machnik, dyrektor wydziału nieruchomości w olsztyńskim ratuszu. Ale dodaje: - Radzę nie odkładać sprawy na styczeń. Na początku roku ogłaszany jest konkurs na rzeczoznawcę, który robi nową wycenę gruntów. To sprawia, że wszystko się przedłuża i do podstawowego terminu musimy doliczyć miesiąc. W Toruniu czeka się zwykle dwa, a w Łodzi - średnio trzy miesiące.

Najdłużej czekają ci, których nieruchomość musi być wyceniona. Gmina zbiera wówczas grupę kilkudziesięciu wniosków, a wtedy ogłasza przetarg na wykonanie wyceny przez rzeczoznawcę. Taka wycena gruntu nie jest wymagana tylko wówczas, gdy w ciągu ostatnich dwóch lat była robiona na użytek aktualizacji opłaty rocznej. Wtedy decyzje wydawane są w ciągu miesiąca.

Na koniec pamiętaj o tym, by decyzję o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność zanieść do sądu prowadzącego rejestr ksiąg wieczystych dla naszej nieruchomości. Chodzi o przypieczętowanie przeniesienia własności wpisaniem do księgi nazwiska nowego właściciela.

Uwaga, decyzja nie może naruszać praw osób trzecich. Przekształcenie nie dojdzie do skutku, jeśli o odzyskanie gruntu ubiega się dawny właściciel i w tej sprawie toczy się postępowanie administracyjne.

Ważna bonifikata

Wiesz już, że zarówno w przypadku przekształcenia, jak i wykupu, możesz liczyć na bonifikatę. Bądź czujny, bo może się zdarzyć, że w przypadku działki, na której stoi twój dom, wykup jest bardziej opłacalny od przekształcenia. Właśnie ze względu na wyższą bonifikatę. Przy przekształceniu należy ci się ustawowa, czyli co najwyżej 50% ulga (zakładamy, że na większą masz zbyt wysoki dochód). Gmina może nie chcieć jej podwyższyć. Przy wykupie może być bardziej hojna i obniżyć cenę np. o 95%. Ma to sens, jeśli samorządowcom zależy, by z tej wyższej bonifikaty korzystali wyłącznie użytkownicy działek zabudowanych, właśnie tacy jak ty. Wtedy wykup, choć obciążony taksą notarialną, może być tańszy od przekształcenia, dzięki dużo wyższej bonifikacie.

Ale większość gmin, jeśli stosuje bonifikaty, to jednakowe dla obu form wykupu gruntu. W tej sytuacji korzystaj z ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, aby zaoszczędzić na notariuszu.

Gminy dają więcej

Wspomniana wyżej ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gwarantuje minimum 50% bonifikatę wszystkim użytkownikom wieczystym gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe z co najmniej 19-letnim stażem (użytkownikami stali się przed 5 grudnia 1990 r.). Zgodnie z tą ustawą aż 90% upust należy się tym, których dochód miesięczny w przeliczeniu na członka rodziny nie przekroczy przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej („za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpią z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności”). Dziś byłoby to około 3 tys. zł brutto.

Jeśli spełniasz warunki obu bonifikat, zawsze należy ci się ta wyższa. Nie ma znaczenia, czy o własność występuje pierwszy użytkownik, czy jego spadkobierca lub ten, kto odkupił nieruchomość (prawo użytkowania wieczystego podobnie jak własność jest zbywalne).

Niektóre gminy stosują bonifikaty wyższe od ustawowych. Nawet na 99% mogą liczyć użytkownicy wieczystości w Płocku, a na 98% - w Łodzi za przekształcenie lub wykup gruntu w obrysie budynku mieszkalnego (i 50% za grunt niezabudowany). Spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe dostają 98% upustu za całą działkę. Ale przypomnijmy, że w Łodzi w grę wchodzi wykup w trybie cywilnoprawnym (z udziałem notariusza). W Gorzowie i Zielonej Górze radni są skłonni obniżyć koszt przekształcenia o 93%, w Kielcach, jest 90% bonifikata, przekształcenie na własność działki o powierzchni 1000 metrów kwadratowych kosztuje około 3 tys. zł. Musisz się też liczyć z pokryciem kosztów wyceny nieruchomości. Np. w Kielcach w zależności od wielkości działki wynoszą one przeciętnie 150-300 zł. Oprócz tego przy składaniu wniosku uiścisz 10 zł opłaty skarbowej, a 200 zł kosztuje wpis do księgi wieczystej. O ile gminy na ogół udzielają bonifikat, to różnie jest z wojewodami, którzy decydują o ich wysokości w przypadku gruntów państwowych. Np. urzędnicy z płockiego ratusza za każdym razem wysyłają wniosek do wojewody o udzielenie bonifikaty. Ale ten najczęściej odmawia.

Dla kogo własność

Niestety, w praktyce uzyskanie własności gruntu nie zawsze jest możliwe. W przypadku wspólnot mieszkaniowych na taką operację muszą zgodzić się wszyscy bez wyjątku właściciele mieszkań (gmina może być jednym z nich, jeśli nie wszystkie mieszkania zostały wykupione przez lokatorów). Plan spali na panewce, jeśli np. właściciel jednego z mieszkań wyjechał za granicę i nie ma z nim kontaktu albo nie podoba się on jednemu z właścicieli. Wtedy pozostali, mający w sumie co najmniej połowę udziałów w danym budynku, mogą zażądać sądowego rozstrzygnięcia sporu. Zgodnie z art. 199 kodeksu cywilnego, do którego odsyła ustawa, sąd musi wziąć pod uwagę „cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli”. W praktyce w takim przypadku wspólnoty rezygnują z własności. W Ministerstwie Infrastruktury nie przewidują żadnej zmiany przepisów w tym zakresie. W spółdzielniach mieszkaniowych sytuacja jest jeszcze bardziej skomplikowana, bo w jednym budynku mieszkania mogą mieć status spółdzielczych własnościowych (wtedy o przystąpieniu do wykupu gruntu decyduje spółdzielnia) oraz odrębnej własności (wtedy decyduje właściciel mieszkania). Np. Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa wykupiła dotąd 20% gruntów. Z pozostałą częścią jest problem, zaledwie połowa mieszkańców jest za wykupem. Zdarzają się budynki, w których lokatorzy nie zgadzają się lub uważają, że cena jest zbyt wysoka mimo bonifikaty uzyskanej od miasta.

Raty nawet na 20 lat

Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie tylko przyznaje bonifikatę, ale też pozwala skorzystać z rozłożenia spłaty na raty od minimum 10 do nawet 20 lat! Musisz tylko wystąpić - od twojej sytuacji materialnej będzie zależała decyzja urzędników o długości okresu spłaty. Wiąże się to z koniecznością zabezpieczenia wiarygodności skarbu państwa czy samorządu - na nieruchomości nowego właściciela ustanawiana jest hipoteka, która obciąża ją tak długo, jak długo trwa spłata zobowiązań. Nic nie stoi na przeszkodzie, abyś wcześniej spłacił ten dług. Pamiętaj, że niespłacona część będzie waloryzowana na podstawie stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP (obecnie jest to 3,75% w skali roku). Radni, sejmik bądź wojewoda - w zależności od tego, kto jest właścicielem gruntu - mogą się jednak zgodzić na niższe oprocentowanie. W niektórych gminach zachętą do jednorazowego uiszczenia całej opłaty za własność gruntu jest dodatkowy upust, np. w Szczecinie - 97 zamiast 95%.

Za zamianę użytkowania wieczystego na własność nie zapłacą ci, którym oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste w związku z wywłaszczeniem bądź przejęciem jej przez państwo, oraz dawni właściciele tzw. gruntów warszawskich, którzy uzyskali użytkowanie wieczyste na podstawie dekretu Bieruta z 1945 r. W obu przypadkach nie ma obecnie znaczenia, jakie gruntu ma przeznaczenie, a więc może to być działka wykorzystywana na cele gospodarcze.

Proste formalności

By zostać właścicielem gruntu, którego jest się użytkownikiem, trzeba złożyć w starostwie (w przypadku gruntów skarbu państwa i samorządu powiatowego) lub w urzędzie gminnym (gdy nieruchomość jest własnością gminy) wniosek z dokumentem potwierdzającym prawo użytkowania wieczystego, czyli aktualnym odpisem z księgi wieczystej nieruchomości (przez trzy miesiące od daty wystawienia).

Uwaga! Jeśli jest kilku współużytkowników gruntu, wniosek muszą złożyć wszyscy jednocześnie.