

# KONIEC Z UŻYTKOWANIEM WIECZYSTYM

Od początku 2019 r. zniknie użytkowanie wieczyste gruntu – każdy będzie miał prawo własności. Wcześniejszą opłatę roczną zastąpi opłata przekształceniowa rozłożona na 20 rat. Dla płacących z góry rząd przewidział spore ulgi.

## LESZEK KOSTRZEWSKI

Projekt Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju jest już na ostatniej prostej. Być może jeszcze przed wakacjami, a najdalej we wrześniu projekt ustawy trafi do Sejmu. Nowe prawo ma wejść w życie 1 stycznia 2019 r.

Skorzysta z niego 1,5 mln Polaków, którzy są dziś użytkownikami wieczystymi gruntów komunalnych lub należących do skarbu państwa. Takich gruntów jest obecnie w całym kraju ok. 575 tys. hektarów.

Użytkowanie wieczyste wprowadzono w 1961 r. Przypomina własność, ale nią nie jest. Każdy, kto kupił lub wybudował dom, garaż albo lokal usługowy na gruncie w użytkowaniu wieczystym, jest właścicielem budynku, ale już nie ziemi, na której stoi nieruchomość. Za jej użytkowanie trzeba płacić co roku samorządom lub skarbowi państwa.

## ULGI ZA WNIESIENIE OPŁATY PRZEKSZTAŁCENIOWEJ Z GÓRY

Ustawa, która wejdzie w życie w 2019 r., zaciąga opłatę rozłożoną na 20 lat (20 rocznych rat)	Placąc za 20 lat z góry w 2019 r., otrzymasz	Placąc jednorazowo kwotę (19 rat) w 2020 r.	Placąc jednorazowo kwotę (18 rat) w 2021 r.	Placąc jednorazowo kwotę (17 rat) w 2022 r.	Placąc jednorazowo kwotę (16 rat) w 2023 r.	Placąc jednorazowo kwotę (15 rat) w 2024 r.	Placąc jednorazowo kwotę (14 rat) w 2025 r.
	<b>60 proc.</b> bonifikaty	<b>50 proc.</b> bonifikaty	<b>40 proc.</b> bonifikaty	<b>30 proc.</b> bonifikaty	<b>20 proc.</b> bonifikaty	<b>10 proc.</b> bonifikaty	<b>nie ma</b> bonifikaty

© GAZETA WYBORCZA

Projekt zakłada, że zamiast obecnych rocznych opłat za użytkowanie wieczyste przyszli właściciele będą wносить opłatę przekształceniową. Ma być ona rozłożona na 20 lat, czyli 20 rocznych rat. Ich wysokość będzie równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej od 1 stycznia 2018 r.

## Wyższe ulgi dla płacących z góry

Jak się dowiedzieliśmy, w najnowszej wersji projektu ministerstwo przygotowało spore ulgi dla przekształcających grunty. Gdy właściciel budynku na gruncie skarbu państwa zdecydował się zapłacić całą opłatę przekształ-

cenową jednorazowo za 20 lat, dostanie od państwa aż 60 proc. bonifikaty.

W kolejnych latach wysokość upustu będzie malała co 10 proc. (w drugim roku dostaniemy 50 proc. zniżki, w trzecim – 40 proc., w czwartym – 30 proc.).

„Jednorazowe wpłacenie wszystkich należnych opłat rocznych pozwała szybko uwolnić nieruchomości od wpisu roszczenia w księdze wieczystej, a tym samym pozwała na obrót nieruchomości bez obciążenia opłatą roczną” – uzasadnia resort rozwoju.

Na przekształceniu użytkowania we współwłasność gruntu skorzystają w pierwszej kolejności właściciele mieszkań w blokach, np. spół-

Wiadomo też, że przekształcenie działek komercyjnych będzie droższe. Trzeba będzie zapłacić za to państwu 33 roczne raty.

## Samorządy protestują

Pomysł nowej ustawy nie podoba się jednak samorządom. Przyznają, że może on doprowadzić do uszczuplenia ich dochodów i konieczności dodatkowego zadłużania się. Przykładowo: w 2018 r. do kasy Warszawy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste ma wpłynąć 525,5 mln zł.

W projekcie resortu rozwoju nie ma wyliczeń, ile wszystkie samorządy w Polsce mogą stracić na likwidacji użytkowania wieczystego. Mniemano szacuje, że w pierwszym roku obowiązywania ustawy do budżetu państwa wpłynę z tytułu opłat przekształceniowych ok. 27,5 mln zł, do budżetów jednostek samorządowych (gmin) zaś ok. 68 mln zł. W ciągu 10 lat będzie to odpowiednio: 300 i 690 mln zł.

– Może dojść do wielkich niesprawiedliwości – uważa Władim Tyszkiewicz, prezydent Nowej Soli. – W wieśiach, gdzie część gruntów ma nową, zaktualizowaną opłatę za użytkowanie wieczyste, a inni starą, sprzed wieśi lat, bo ponowna wycena zajmuje nawet kilka lat. Może się więc okazać, że jeden członek za przekształcenie gruntu we własność zapłaci 1 tys. zł, a jego sąsiad – już 10 tys. zł.

Na różne ceny za przekształcenie gruntu zwraca też uwagę w piśmie do rządu rzecznik praw obywatelskich, który sugeruje także, że ustawa może być niegodna z prawnym, gdyż pozbawia gminy należnego dochodu, a jednocześnie nie zdejmuje z nich żadnych dotychczasowych obowiązków. ●

ŹRÓBLO: PROJEKT RZĄDOWY

dzielczych, domków jednorodzinnych, garaży.

## Na uwłaszczenie działek komercyjnych musi się zgodzić UE

Przekształcenie we własność działek komercyjnych (należących do prywatnych firm, gdzie stoi np. fabryka lub inny zakład produkcyjny) nastąpi później – być może dopiero w 2020 lub 2021 r. Wszystko dlatego, że Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju musi wystąpić o zgodę na to do Komisji Europejskiej. Zgoda KE jest konieczna, bo przekształcenie komercyjnych gruntów może być uznane za niedozwoloną pomoc publiczną.