

Własność na raty bez bonifikaty

data aktualizacji: 2019.02.14 autor: Joanna Kielak



(fot. Joanna Kielak)

Ponad 1,6 tys. mieszkańców Rawy od nowego roku stało się właścicielami gruntów, które do tej pory mieli w użytkowaniu wieczystym. Przez najbliższe 20 lat będą jednak płacić do kasy miasta tyle samo, co dotychczas. Rawski samorząd, przynajmniej na razie, nie przewiduje bonifikaty za jednorazowe wniesienie opłaty przekształceniowej.

Prawie 150 tys. złotych rocznie wpływało do budżetu miasta z opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

Od nowego roku to się zmieniło. Zgodnie z ustawą, która weszła w życie na początku października ubiegłego roku, od stycznia użytkowanie wieczyste gruntów należących do samorządu lub Skarbu Państwa automatycznie przekształciło się w prawo własności.

Ustawa dotyczy gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, tj. nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub wielorodzinnymi -

precyzuje Magdalena Bernacik, naczelnik wydziału gospodarki terenami w rawskim urzędzie miasta.

Do tej pory za użytkowanie wieczyste (do 99 lat) właściciel stojącego na tym gruncie budynku, czy właściciel mieszkania w bloku, ponosił roczną opłatę. W przypadku bloków chodzi o ułamkową część prawa do gruntu pod budynkiem.

W Rawie Mazowieckiej opłaty były ustalane w 2011 roku. Później już w żaden sposób nie były zmieniane. Opłaty uiszczają ponad 1600 użytkowników wieczystych, w tym jedynie 56 właścicieli domów jednorodzinnych.

W zasobach RTBS średnia roczna opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 20-30 złotych. Najniższa - 5,34 zł, a najwyższa - 63,88 zł.

Opłata za użytkowanie wieczyste w zasobach Rawsko-Mazowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej to średnio 40-50 złotych. Najniższa wynosi 17,36 zł, najwyższa - 75,21 zł.

Zmiana użytkowania wieczystego we własność gruntów odbywa się niejako automatycznie. Potwierdzeniem przekształcenia będzie zaświadczenie wydawane przez burmistrza z urzędu. Samorząd ma na to 12 miesięcy. - Zaświadczenie można też uzyskać na wniosek - mówi Magdalena Bernacik. - W tym przypadku pobierana będzie jednak opłata skarbową w wysokości 50 zł. Zaświadczenie „na wniosek” będzie wydawane w ciągu 4 miesięcy lub 30 dni w przypadku uzasadnienia potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal lub potrzebą ustalenia odrębnej własności lokalu.

Krótko mówiąc - ten kto będzie czekał na zaświadczenie otrzyma je za darmo. Zapłaci ten, któremu będzie zależało na tym, by dokument otrzymać jak najszybciej.

W zaświadczeniu zostanie umieszczona informacja o obowiązku wnoszenia, wysokości i okresie wnoszenia tzw. opłaty przekształceniowej. To opłata, która zastąpi należności za użytkowanie wieczyste. Zostanie ona rozłożona na 20 lat.

W praktyce właściciel gruntu, który miałby płacić za użytkowanie wieczyste jeszcze przez np. 40 lat teraz zapłaci tę samą kwotę roczną, ale przez połowę krótszy czas.

Jeśli zdecyduje się zapłacić całą opłatę przekształceniową jednorazowo, w przypadku gruntu należącego do Skarbu Państwa dostanie bonifikatę w wysokości 60 procent.

Bonifikaty mogą zastosować również samorządy. Mogą, ale nie muszą. Jaka będzie wysokość bonifikaty udzielanej przez miasto?

Wszystko wskazuje na to, że jak na razie - żadna.

W najbliższym czasie nie planujemy uchwały o bonifikatach. Nie planujemy żadnych ruchów w tym kierunku. Musimy zrobić kalkulację zysków i strat. Można dać i 99 procent upustu, ale wiadomo, że musimy dbać o budżet - mówi Piotr Irla, burmistrz Rawy Mazowieckiej.

Część samorządów w kraju, m.in. Łódź zdecydowało, że pozostaną przy upuście 60-procentowym. Ale na przykład rada Warszawy przyjęła uchwałę o 98-procentowej bonifikacie.

W Rawie sprawa nadal jest otwarta.

Jeszcze przed wejściem w życie ustawy przekształceniowej samorzady alarmowały, że po likwidacji użytkownika wieczystego stracą część swoich wpływów. Chodzi przede wszystkim o wariant z dużą bonifikatą.

Wystarczy przeanalizować dane. W Rawie Mazowieckiej użytkowanie wieczyste ustanowiono w latach 1979-1983 na 99 lat. Użytkownicy zapłacili więc średnio za 40 lat. Z mocy ustawy opłata zostanie pobrana jeszcze „tylko” przez 20 lat. Miasto utraci więc dochód z opłaty rocznej z około 40 lat.

Na decyzję samorządu czeka Rawsko-Mazowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa. - Póki co nie mamy jednak żadnych informacji z urzędu w sprawie ewentualnych bonifikat - mówi Adam Iwaskiewicz, prezes R-MSM. - Dopiero, gdyby rada podjęła uchwałę o ich wprowadzeniu moglibyśmy się zastanawiać nad skorzystaniem z upustów. Czekamy co będzie dalej.

Gdyby wszyscy dotychczasowi użytkownicy wieczystości, którzy mają mieszkania w zasobach RMSM zdecydowali się na jednorazową opłatę przekształceniową musieliby wydać łącznie prawie ok. 1,7 mln złotych.

Źródło: <https://eglos.pl/aktualnosci/item/30878-wlasnosc-na-raty-bez-bonifikaty>