

ZOSTAŃ WŁAŚCICIELEM SWOJEGO MIESZKANIA

PRAWO\\\\ Czym różni się własność gruntu od użytkowania wieczystego i czy można przekształcić użytkowanie wieczyste w prawo własności? Odpowiedzi na te pytania znajdziemy w rozmowie z ekspertkami firmy Arbet.

Czym różni się użytkowanie wieczyste od własności gruntu i jak przekształcić użytkowanie wieczyste w prawo własności radzą Małgorzata Kowalska, dyrektor zarządzający ARBET Investment Group i Anna Dodo, kierownik działu sprzedaży mieszkań.



Małgorzata Kowalska

— **Czym różni się własność gruntu od użytkowania wieczystego?**

— Nie ulega wątpliwości, że własność stanowi najdoskonalszą i najbardziej rozległą formę władania nieruchomością. Właściciel może ko-

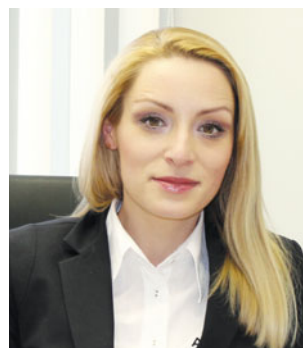
rzystać z posiadanej nieruchomości oraz decydować o jej losie, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swojego prawa tzn. pobierać z niej pożytki i inne dochody. Prawo do nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie to relikw przeszłości wprowadzony w okresie, kiedy nie było możliwości nabywania gruntów państwowych na własność. Funkcjonuje jednak do chwili obecnej. Zakres uprawnień przysługujących użytkownikowi wieczystemu pokrywa się w wielu aspektach z uprawnieniami właściciela. Posiada on również możliwość sprzedaży lub podarowania swojego prawa, podziału czy zagospodarowania zgodnie z przepisami. Ograniczenie działań użytkownika wieczystego związane jest ściśle z postanowieniami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przepisami prawa. Czas użytkowania jest określony i wynosi 99 lat (czasami krócej, jednak nie mniej niż 40 lat). Dotyczy to w dużej mierze gruntów położonych w granicach administracyjnych miast, głównie wię-

mieszkańców budynków wielorodzinnych. Opłata roczna, wynosząca w budynku mieszkalnym 1% ceny nieruchomości, w budynku przeznaczonym na działalność turystyczną 2%, a w pozostałych przypadkach 3% uiszczana jest przez cały okres użytkowania wieczystego z góry za bieżący rok. Stanowi ona procent wartości prawa własności nieruchomości.

— **A jak zamienić użytkowanie wieczyste we własność?**

— Obecnie funkcjonują rozwiązania prawne (ustawa z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości), które umożliwiają przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność. Procedura administracyjna wykonywana jest na wniosek strony, czyli użytkownika wieczystego. W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych istnieje konieczność złożenia przez wszystkich współużytkowników (członków wspólnoty) wniosków jednocześnie. Ustawa

przyznaje prawo żądania przekształcenia współużytkownikom wieczystym, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeśli jednak co najmniej jeden współużytkownik zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie.



Anna Dodo

— **Co zrobić w takiej sytuacji?**

— W tej sytuacji wspólnota może wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sporu jednak wydłuża to czas przeprowadzenia procedury przekształcenia. Jeśli wniosek pochodzi od uprawnionej ilości podmio-

tów, organ wszczynając postępowanie i powołując rzeczoznawcę majątkowego od szacowania wartości nieruchomości, który określa wartość prawa własności nieruchomości i wartość prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Opłata za przekształcenie stanowi różnicę pomiędzy tymi wartościami (podstawa prawna art. 4 ust. 2 ustawy w zw. z art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami). Opłata ta jest nakładana proporcjonalnie na poszczególne użytkowników wieczystych w zależności od ich udziału w nieruchomości wspólnej. Częstym utrudnieniem przekształcenia są nie tylko rozbieżności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a stanem rzeczywistym, ale również sam fakt występowania na nieruchomości lokali niewykorzystywanych wyłącznie na cele mieszkalne. Właściciele muszą wówczas wyrazić zgodę na badanie pod kątem dopuszczalności udzielenia pomocy de minimis (art. 5a ustawy nakazuje sto-

sowanie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przepisów o pomocy publicznej). Jeżeli którykolwiek z właścicieli tych lokali nie wyrazi zgody na badanie, postępowanie wobec wszystkich użytkowników ulega umorzeniu. Jeżeli zgoda taka zostanie wyrażona i na skutek badania okaże się, że wobec każdego ze współużytkowników pomoc de minimis jest dopuszczalna — zostanie wydana decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Bezspornym argumentem do przeprowadzenia procedury przekształcenia jest (możliwa nie częściej niż co trzy lata) aktualizacja opłat rocznych. Często zdarza się, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo uzasadniona do innej wysokości.

Kolejny odcinek cyklu Mieszkaj szczęśliwie z „Gazetą Olsztyńską” i ARBETEM już 28 kwietnia. Tym razem przyjrzymy się pracom wykończeniowym i podpowiemy, jak sprawdzić, czy nasz deweloper daje kartę gwarancyjną.

RODZINNA PRZESTRZEŃ W KUCHNI

ROZWIĄZANIA\\\\ Współczesna kuchnia otwiera się na salon i pozostałe wnętrza, dotychczas odgródzone ścianami. Uzyskana w ten sposób przestronna i jasna przestrzeń dzienna stała się wielofunkcyjnym miejscem, w którym spędzamy najwięcej czasu z rodziną bądź znajomymi. Warto więc, aby była ładna.

Urządzając mieszkanie poszukujemy dla siebie najlepszych rozwiązań, pozwalających na stworzenie unikalnej i funkcjonalnej przestrzeni. Dotyczy to także kuchni, która obecnie jest sercem domu, miejscem spotkań i wspólnego gotowania. Wprowadzenie do niej płytek imitujących kamień czy drewno może być bardzo ciekawym rozwiązaniem. Miłośnicy ciepłych kolorów mają do dyspozycji trzy odcienie o satynowym wykończeniu. Płytki te dobrze wkomponują się w minimalistyczne wnętrza, z niewielką ilością dodatków oraz jasnych mebli. Z kolei gres szklony o fakturze jasnego kamienia i błyszczącej powierzchni, bę-

dzie idealnym rozwiązaniem na rozświetlenie małego pomieszczenia.

Dominująca biel i prostota, w towarzystwie kamienia i drewna, stanowią nieodłączny motyw przewodni ulubionego przez polskich klientów stylu skandynawskiego, którego unikalność polega na uniwersalności zastosowania. Aranżację uzupełnią znakomicie białe szafki i stonowane beżowe czy szare meble. Dla tych, którzy w przestrzeni dziennej wolą pozostać przy kamiennej posadzce dobrym rozwiązaniem będzie użycie gresu szklonego ze zróżnicowanym rysunkiem kamienia w piaskowo-beżowym odcieniu z widocznym kamiennym użyciem. kr



Urok nordyckiego domku wprowadzą płytki o strukturze drewna, jego spękana i sęki