

Użytkowanie wieczyste a prawo własności

Mało kto uświadamia sobie, że w sytuacji wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem wskutek np. upływu terminu trwania umowy, wygasają również spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali.

Zaskakujące okazuje się, że nawet tak „silna” forma władania lokalem (w odróżnieniu od praw spółdzielczych) jak prawo odrębnej własności lokalu, pozostaje bezradna wobec perspektywy wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem.

Prawa własności lokali ustanowione w budynku położonym na gruncie oddanym Spółdzielni w użytkowanie wieczyste (na okres od 40 do 99 lat), nie mogą bowiem trwać dłużej niż samo prawo użytkowania wieczystego gruntu. Obecnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują w tym zakresie żadnych wyjątków.

Z formalnego i praktycznego zatem punktu widzenia, bardzo korzystną dla członków naszej spółdzielni jest decyzja Rady Nadzorczej z listopada 2003 r. o wykupie od gminy Kielce 49 ha (na 74 ha ogółem) gruntów zabudowanych, będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, za środki funduszu zasobowego Spółdzielni (dot. to tylko nieruchomości przekazywanych w związku z ustanawianiem na rzecz członków odrębnej własności lokali), jako pożyczka umożliwiająca zawieszenie wymaganych od członków uzupełniających wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany. Już 60% gruntów, na których stoją budynki, stanowi własność Spółdzielni, a proces wykupu trwa dalej. Daje to członkom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu jak i przekształcające te prawa w odrębną własność gwarancje bezpieczeństwa władania w pełni lokalem i gruntem pod budynkiem.

Jest również ze wszech miar korzystne, iż zdecydowana większość członków naszej Spółdzielni opowiedziała się za ustanowieniem odrębnego prawa własności lokalu dopiero po przekształceniu (wykupie) użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem w daną nieruchomość w prawo własności.

Chodzi bowiem o to, że członek Spółdzielni żądający ustanowienia odrębnej własności lokalu, otrzymuje notarialne przeniesienie na własność nie tylko lokalu, ale i gruntu (staje się współwłaścicielem gruntu).

Nabycie własności gruntu przez Spółdzielnię zwiększa wartość gruntu oraz wartość położonych na nim budynków i lokali. To zwiększenie wartości nieruchomości musi znaleźć stosowne odzwierciedlenie w wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych wszystkich członków zajmujących lokale w tej nieruchomości.

Gdyby zaś ustanowienie odrębnego prawa własności lokalu (na wniosek członka posiadającego lokatorskie czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”) nastąpiło w budynku na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu, wówczas członek staje się współużytkownikiem wieczystym gruntu, na którym dany budynek stoi.

Żądanie z kolei przez członka, w takiej sytuacji, zmiany tytułu prawnego do gruntu (nabycia gruntu na własność), wiązało by się z pełną opłatą ceny rynkowej z tego tytułu, ustaloną przez władze gminy.

Przepisy nie dają bowiem gminom prawa do przyznawania bonifikat w opłatach z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności osobom fizycznym będącym właścicielami mieszkań w budynkach spółdzielczych.

Beneficjentami w stosowaniu bonifikat w opłatach z tego tytułu są tylko spółdzielnie mieszkaniowe (w Kielcach Rada Miasta Kielce ustaliła bonifikatę w wysokości 95% ceny rynkowej gruntu).

Jeśli zaś o przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności zechciałby wystąpić Zarząd Spółdzielni, wówczas musiałby uzyskać na to zgodę wszystkich właścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu w danym budynku. A z tym może być trudno. Spółdzielnia musiałaby bowiem zapłacić cenę rynkową za swój udział we własności gruntu i do sporządzenia aktu notarialnego przekształcającego prawo użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, przystąpić musiałyby wszystkie osoby posiadające odrębną własność lokalu w danej nieruchomości.

MACIEJ SOLARZ

Czy wiesz, że...

Jeżeli jesteś posiadaczem książeczki mieszkaniowej PKO i kupiłeś mieszkanie lub Spółdzielnia przekształciła spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność, możesz się starać o przyznanie premii gwarancyjnej, która może wynieść nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych.

Wejście w życie z dniem 31 lipca 2007 r. przepisów nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiających przekształcenie mieszkania lokatorskiego w odrębną własność za niewielkie kwoty sprawia, że uzyskując premię, gdy jej wysokość przekroczy kwotę, którą zapłaciłeś do Spółdzielni za wykupienie mieszkania, resztę tej kwoty otrzymasz do ręki.

(MaS)

Podziękowanie

Serdecznie dziękuję Radzie Osiedla „Zagórska - Północ” oraz kierownikowi administracji panu Mirosławowi Młynikowi za wykonanie podjazdu na wózek inwalidzki dla mojej córki Justyny.

Hanna Kuc

Przedsiębiorstwo Usługowe MOZ

Kielce, ul. Konarskiego 14, tel. 041 368 05 12

OKNA DRZWI

zamówienia indywidualne

ochrona antywłamaniowa

termoizolacja

gwarancja 3 lata

