

**MATERIAŁ Z PRAC
STAŁEGO ZESPOŁU ROBOCZEGO
DS. INFRASTRUKTURY I TRANSPORTU
WOJEWÓDZKIEJ RADY DIALOGU SPOŁECZNEGO
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO**

z dnia 16 marca 2018 r.

**w sprawie wyeliminowania z krajowego porządku prawnego instytucji
użytkowania wieczystego**

Stały Zespół Roboczy ds. Infrastruktury i Transportu Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego Województwa Lubelskiego przedstawia stanowisko Zespołu w sprawie wyeliminowania z krajowego porządku prawnego instytucji użytkowania wieczystego i rekomenduje przyjęcie stanowiska w tej sprawie przez Wojewódzką Radę Dialogu Społecznego Województwa Lubelskiego.

Zespół Roboczy ds. Infrastruktury i Transportu WRDS WL uznaje za całkowicie słuszny i uzasadniony postulat usunięcia z krajowego porządku prawnego prawa użytkowania wieczystego zaprezentowany w Stanowisku WRDS w Województwie Małopolskim z dnia 16 października 2017 r. i uważa, że należy poprzeć ten apel i intensyfikować kampanię zainicjowaną przez Małopolską WRDS na rzecz eliminacji użytkowania wieczystego z porządku prawnego naszego kraju.

Użytkowanie wieczyste zostało wprowadzone do krajowego porządku prawnego w 1961 r., w zupełnie innych warunkach ustrojowych i obecnie wpływa negatywnie na rozwój przedsiębiorczości w Polsce.

Instytucja ta ma charakter publiczno – prywatny (administracyjno – cywilny) i z tego względu jej interpretacja i stosowanie ciągle budzą wątpliwości prawne, w szczególności w zakresie zasad i trybu naliczania opłat za użytkowanie wieczyste.

Nieprzewidywalność wysokości opłaty utrudnia przedsiębiorcom oszacowanie ryzyka i opłacalności planowanych inwestycji, a tym samym w istotny sposób ogranicza skłonność przedsiębiorców do inwestowania.

Inwestycje poczynione przez przedsiębiorcę na użytkowanej nieruchomości mogą wpłynąć na jej wartość (jak również na wartość gruntów sąsiednich), stanowiąc asumpt do podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste, stanowiąc tym samym swego rodzaju „karę” dla przedsiębiorców za aktywność inwestycyjną na użytkowanym gruncie.

Sposób wyliczania opłaty, jako określonego procentu od wartości rynkowej nieruchomości może skłaniać właścicieli nieruchomości (Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego) do nieuzasadnionego zawyżania wartości nieruchomości w celu ustanowienia wyższej opłaty, albowiem wpływy z opłat stanowią dochód budżetu państwa i samorządów terytorialnych.

Ryzyko nieuzasadnionego wzrostu wysokości opłat za użytkowanie wieczyste jest tym większe, że w Polsce brakuje dobrych standardów wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, gwarantujących bezstronne i rzetelne szacowanie wartości nieruchomości.

W związku z powyższym należy zaapelować do Ustawodawcy, by usunął z polskiego porządku prawnego instytucję użytkowania wieczystego, poprzez całkowite wyeliminowanie możliwości oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, z jednoczesnym stworzeniem stabilnej i atrakcyjnej dla użytkowników wieczystych procedury „wygaszania” tej instytucji, umożliwiającej wykup nieruchomości na korzystnych warunkach, zawierających

w szczególności czytelny system bonifikat i możliwość rozłożenia na raty płatności ceny wykupu.

Natomiast dla użytkowników wieczystych, którzy nie zdecydują się na wykup użytkowanej nieruchomości bezwzględnie konieczne jest zmodyfikowanie instytucji użytkowania wieczystego, zwłaszcza poprzez zmianę sposobu wyliczania opłaty rocznej, wprowadzenie górnych limitów wartości, o jaką ta opłata może zostać podniesiona lub poprzez zagwarantowanie stałej wysokości opłaty przez cały pozostały okres użytkowania wieczystego, z wyjątkiem zaistnienia przesłanek uzasadniających zmianę wysokości opłaty na zasadach ogólnych, przewidzianych w art. 357¹ Kodeksu cywilnego.

Ponadto należy także postulować wprowadzenie nowych, wysokich standardów wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, gwarantujących szacowanie wartości nieruchomości w sposób bezstronny, rzetelny i wykluczający z procesu szacowania wszelkie uznaniowe (subiektywne) przesłanki i niezobiektywizowane kryteria.

Podpis w imieniu członków Zespołu złożył Przewodniczący Stałego Zespołu Roboczego ds. Infrastruktury i Transportu Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Stałego Zespołu Roboczego
ds. Infrastruktury i Transportu
Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego
Województwa Lubelskiego

/-/ Marek Kołodziejczyk