

C L I F F O R D
C H A N C E



RYNEK NIERUCHOMOŚCI - WYBRANE ZAGADNIENIA NOWYCH I PROJEKTOWANYCH REGULACJI PRAWNYCH

Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych **PINK**

29 listopada 2018

**RYNEK NIERUCHOMOŚCI - WYBRANE ZAGADNIENIA
NOWYCH I PROJEKTOWANYCH REGULACJI
PRAWNYCH**



BARTOSZ KANIASTY
Counsel

T: +48 22 429 9519
E: bartosz.kaniasty
@cliffordchance.com

Bartosz Kaniasty jest radcą prawnym, specjalizującym się w prawie nieruchomości. Z kancelarią Clifford Chance związany jest od 2006 roku. Od maja 2008 r. jest counselem. W 2005 r. ukończył roczne podyplomowe studium menedżerskie w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Doradza uczestnikom rynku nieruchomości, zarówno deweloperom, najemcom, wynajmującym, jak i instytucjom finansującym, kupującym i sprzedawcom.



AGNIESZKA WOJTASIEWICZ
Counsel

T: +48 22 429 9523
E: agnieszka.wojtasiewicz
@cliffordchance.com

Agnieszka Wojtasiewicz jest radcą prawnym i posiada rozległą wiedzę specjalistyczną w zakresie prawa nieruchomości. Jej bogate doświadczenie obejmuje: nabywanie i zbywanie różnego typu nieruchomości (np. powierzchni magazynowo / biurowych, nieruchomości przemysłowych, hipermarketów, galerii handlowych), transakcje typu sale and lease-back obejmujące powierzchnie magazynowe, centra handlowe, najem pomieszczeń biurowych, lokali w galeriach handlowych, hipermarketów i magazynów oraz doradztwo w zakresie struktur transakcji.

AGENDA

	Tematy	Strona
1	Przykładowe ostatnie zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami („ UGN ”).	5
2	Złagodzenie niektórych ograniczeń dotyczących obrotu ziemią rolną.	7
3	Prawo wodne – pierwokup.	11
4	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności	13

PRZYKŁADOWE OSTATNIE ZMIANY W USTAWIE O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI („UGN”)

- Zaliczanie nakładów na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w związku z nałożeniem opłaty adiacenckiej oraz aktualizacją opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.
- Określenie zobowiązanego do poniesienia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego.
- Brak pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste w przypadku zawarcia kolejnej umowy użytkowania wieczystego gruntu z tym samym podmiotem, jeżeli od wygaśnięcia poprzedniego użytkowania wieczystego nie upłynęło 12 m-cy.

PROJEKTOWANE ZMIANY DO UGN

- Wygaśnięcie żądania zwrotu nieruchomości po upływie 20 lat od uprawomocnienia się decyzji wywłaszczeniowej lub po upływie 3 miesięcy od otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu.
- Cel: m.in. ograniczenie ryzyk związanych z roszczeniami poprzednich właścicieli **wywłaszczonych** nieruchomości.

ZŁAGODZENIE NIEKTÓRYCH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH OBROTU ZIEMIĄ ROLNĄ

Ważniejsze planowane zmiany Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego („UKUR”):

- wyłączenie stosowania UKUR w odniesieniu do nieruchomości rolnych **położonych w granicach administracyjnych miast** (dotychczas wyłączeniem objęte są m.in. nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha lub będące drogami wewnętrznymi);
- wprowadzenie możliwości nabycia nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha przez inne podmioty niż rolnik indywidualny.

ZŁAGODZENIE NIEKTÓRYCH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH OBROTU ZIEMIĄ ROLNĄ

Ważniejsze planowane zmiany UKUR c.d.:

- ograniczenie prawa pierwokupu lub prawa nabycia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa („**KOWR**”) w odniesieniu do udziałów lub akcji w spółce kapitałowej (prawa handlowego?) tylko do przypadków gdy ta spółka jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej **o powierzchni co najmniej 5 ha** albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha;
- dłuższy termin na wykonanie przez KOWR prawa pierwokupu lub prawa nabycia tj. 2 miesiące (dotychczas 1 miesiąc).

STATYSTYKI KOWR

- W okresie od 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 sierpnia 2018 r., KOWR **nie złożył żadnego oświadczenia o skorzystaniu z prawa nabycia udziałów / akcji w spółce prawa handlowego**, która jest właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości rolnych.
- W okresie od 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 sierpnia 2018 r. wpłynęło **50 zawiadomień do KOWR** dotyczących nabycia udziałów/ akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości rolnych, w związku z przysługującym KOWR prawem nabycia udziałów / akcji.

STATYSTYKI KOWR

- W Centrali KOWR wg stanu na dzień 12 października 2018 r. prowadzone były 2 (dwie) sprawy sądowe dotyczące stwierdzenia nieważności czynności prawnych na podstawie art. 9 ust. 2 UKUR.
- W oddziałach terenowych KOWR wg stanu na dzień 22 sierpnia 2018 r. prowadzona była 1 (jedna) sprawa sądowa dotycząca stwierdzenia nieważności czynności prawnych na podstawie art. 9 ust. 2 UKUR w Oddziale Terenowym KOWR w Pruszczu Gdańskim.

Art.9 ust.2 UKUR dotyczy powództwa o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z powodu nabycia nieruchomości rolnej (w tym udziału lub części udziału takiej nieruchomości) lub też nabycia akcji lub udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) nieruchomości rolnej niezgodnie z UKUR.

PRAWO WODNE - PIERWOKUP

- Grunt pod każdym naturalnym zbiornikiem wodnym, pokrytym wodami stojącymi jest przedmiotem prawa pierwokupu Skarbu Państwa (art. 217 ust. 13 prawa wodnego).
- Wyłączenie prawa pierwokupu do gruntów pokrytych stawami.
- Prawo pierwokupu nie dotyczy sprzedaży nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.
- Art. 23 prawa wodnego:

„Art. 23. [Śródlądowe wody stojące]

- 1. Śródlądowymi wodami stojącymi są wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi.*
- 2. Przepisy o śródlądowych wodach stojących stosuje się odpowiednio do wód znajdujących się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami.”*

PRAWO WODNE - TRUDNOŚCI Z USTALENIEM CHARAKTERU WÓD

- Brak skorelowania oznaczeń gruntów w ewidencji gruntów i budynków z definicjami wód przyjętymi przez przepisy prawa wodnego.
- Nieaktualne, niezgodne dane w ewidencji gruntów i budynków z rzeczywistym stanem.
- Wątpliwości interpretacyjne jak traktować grunty pod rowami.

PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI

- Przekształcenie z dniem 1 stycznia 2019 r.
- Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie.
- Opłata przekształceniowa = opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia przekształcenia; opłata jest wnoszona przez 20 lat od dnia przekształcenia;
 - bonifikata w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej przez osoby fizyczne (właściciele budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych) lub przez spółdzielnie mieszkaniowe;
 - bonifikata wynosi od 60% - 10% przy przekształceniu gruntów Skarbu Państwa, przy przekształceniu gruntów jednostek samorządu terytorialnego – możliwość udzielenia bonifikaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI C.D.

- Opóźnione przekształcenie - dotyczy gruntów w użytkowaniu wieczystym zabudowanych na cele mieszkaniowe zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją WZiZT jeżeli budynki mieszkalne są oddane do użytkowania po dniu 1 stycznia 2019 r.
- Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności **następuje z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania!**
- Przepisy ustawy stosuje się **z uwzględnieniem przepisów pomocy publicznej!**
- W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy *de minimis* stosuje się **dopłatę w wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia!**

PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI C.D.

Postulowane zmiany:

- opóźnione przekształcenie - przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności **będzie następować z chwilą wpisu do księgi wieczystej odrębnej własności ostatniego lokalu mieszkalnego**, a nie z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania;
 - skutek: deweloperzy nie będą beneficjentami pomocy publicznej;
- grunty na których powstaną budynki wyłącznie z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem nie będą objęte ustawą uwłaszczeniową;
- **brak stosowania do ustawy przepisów pomocy publicznej.**

C L I F F O R D
C H A N C E

Norway House, ul. Lwowska 19, 00-660 Warsaw, Poland

© Clifford Chance 2018

Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy spółka komandytowa

WWW.CLIFFORDCHANCE.COM