

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE W GOSPODARKACH RYNKOWYCH

Raport dla Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Władysław Jan Brzeski

przy współpracy

Piotra Miklaszewskiego

Krakowski Instytut Nieruchomości

grudzień 1996

SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie i streszczenie wniosków	3
2.	Występowanie użytkownika wieczystego w gospodarkach rynkowych ..	7
3.	Wariantowe konstrukcje rynkowe użytkownika wieczystego jako długoletniej dzierżawy gruntu	11
3.1	Charakterystyka długoletniej dzierżawy gruntu	11
3.1.1	Okres trwania i możliwości przedłużenia umowy	
3.1.2	Rekompensata za nakłady przy zabudowie gruntu	
3.1.3	Wielkość, struktura i aktualizacja opłat dzierżawnych	
3.1.4	Subordynacja praw właściciela gruntu	
3.1.5	Warunki przy finansowaniu kredytu inwestycyjnego	
3.1.6	Możliwość „resubordynacji”	
3.1.7	Opcja wykupu lub pierwokupu przez użytkownika	
3.1.8	Możliwości zbywania i poddzierżawiania	
3.1.9	Zagospodarowanie i użytkowanie gruntu	
3.1.10	Utrzymanie i ubezpieczenie obiektów	
3.1.11	Inne ustalenia	
3.2	Wariantowe zastosowania długoletniej dzierżawy gruntu	24
3.2.1	Dzierżawa przy tworzeniu nowych obiektów	
3.2.2	Dzierżawa przy etapowanych przedsięwzięciach	
3.2.3	Dzierżawa dla uwalniania kapitału gruntowego budynkiem	
3.2.4	Dzierżawa z zastosowaniem opcji gruntowej	
3.2.5	Dzierżawa ze świadczeniem rzeczowym dla właściciela	
3.2.6	Dzierżawa przy renowacji nieruchomości zabytkowych	
3.2.7	Dzierżawa główna gruntu przy powiernictwie majątku	
3.2.8	Dzierżawy gruntu pod lokalami wspólnotowymi	
4.	Użytkowanie wieczyste instrumentem obrotu rynkowego.....	32
5.	Użytkowanie wieczyste instrumentem lokalnego sektora publicznego..	35
5.1	Stymulacja implementacji planu zagospodarowania	37
5.2	Łączenie interesów komercyjnych i celów przestrzennych	37
5.3	Stymulacja procesów rewitalizacji	38
5.4	Zabezpieczenie korzyści z lokaty kapitału publicznego	38

5.5	Zwiększanie dostępności własności mieszkaniowej	38
5.6	Uczestnictwo we wzroście wartości gruntów	39
5.7	Przeciwdziałanie spekulacji gruntami	39
5.8	Wspomaganie „infrastrukturalne” rozwoju inwestycji	40
5.9	Wspomaganie lokalnego rozwoju gospodarczego	40
6.	Polska konstrukcja użytkowania wieczystego	42
	w świetle zagadnień prawnych	
6.1.	Geneza i uwagi dot. użytkowania wieczystego	42
6.2.	Propozycje modyfikacji oraz niezbędnych badań	45
Literatura		47
 Załączniki		
A.	Nowelizacja użytkowania wieczystego w Szwecji w roku 1991	50
B.	Przykład zapisu w umowie użytkowania wieczystego dotyczącego zagospodarowania gruntu w gminie szwedzkiej	58
C.	Przykład posługiwania się użytkowaniem wieczystym na dojrzałym rynku nieruchomości w USA	60
D.	Przykład korzyści finansowych z rynkowego zastosowania użytkowania wieczystego przy nowej inwestycji w latach 80. w USA ..	62
E.	Podwyższenie rentowności inwestycji rynkowej przez posłużenie się użytkowaniem wieczystym w warunkach lat 90. w USA ..	64
F.	Przykład zastosowania użytkowania wieczystego dla realizacji celów publicznych w warunkach połowy lat 90.	67

1. WPROWADZENIE I STRESZCZENIE WNIOSKÓW

Instytucja użytkowania wieczystego pojawiała się w roku 1996 stosunkowo często na forum publicznym głównie w kontekście prawno-legislacyjnym i politycznym. Pojawiły się sporadycznie argumenty ekonomiczne, twierdzące, że jest to „relikt socjalistycznego systemu wywłaszczeniowego”, z którego należy uwolnić rozwijający się polski rynek nieruchomości¹. Przyczyniały się one do rozpowszechniania opinii, że użytkowanie wieczyste nie ma miejsca w rozwiniętych gospodarkach rynkowych, co może skierować toczącą się debatę w kierunku likwidacji tej instytucji i przedwczesnego przysłowiowego wylania „dziecka z kąpielą”. Istnieje więc potrzeba doinformowania toczącej się debaty przywołując doświadczenia z funkcjonowania instytucji użytkowania wieczystego w krajach o rozwiniętych gospodarkach rynkowych.

Przedstawione opracowanie usiłuje odpowiedzieć na trzy fundamentalne pytania, potrzebne do sprowadzenia polskiej debaty na tory merytorycznych dyskusji, pozbawionych elementów dogmatycznych. Pytania te dotyczą stosowania użytkowania wieczystego w gospodarkach rynkowych, celowości stosowania tego instrumentu przez sektor publiczny, oraz oceny polskiej wersji użytkowania wieczystego w świetle powstającej gospodarki rynkowej i demokracji lokalnej. Odpowiedź na te trzy pytania zawiera się w końcowych wnioskach dotyczących sensu kontynuacji instytucji użytkowania wieczystego w Polsce.

Pierwsze pytanie dotyczy użytkowania wieczystego jako instrumentu gospodarki rynkowej. Pytanie to jest osnową rozdziałów: drugiego, trzeciego, czwartego oraz ósmego. W rozdziale drugim przedstawiony jest krótki przegląd ogólnego istnienia instytucji użytkowania wieczystego w krajach o rozwiniętych gospodarkach rynkowych. W rozdziale trzecim przedstawione są warianty użytkowania wieczystego jako instrumentów długoletnich dzierżaw gruntów w wybranych krajach. Rozdział czwarty stanowi uporządkowanie spostrzeżeń o użytkowaniu wieczystym jako instrumencie obrotu rynkowego, poruszanych w poprzednich rozdziałach.

Drugie pytanie dotyczy celowości stosowania instrumentu użytkowania wieczystego przez sektor publiczny, głównie samorządy lokalne. Pytanie to jest osnową rozdziału piątego i szóstego. W rozdziale piątym użytkowanie wieczyste przedstawione jest jako instrument wspierający rozwój społeczno-gospodarczy, planowanie i roz-

¹ Eugeniusz Piontek, CHOROBA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO - relikt socjalistycznego systemu wywłaszczeniowego, *Rzeczpospolita*.

wój przestrzenny oraz jako instrument gospodarowania gruntami publicznymi, będącymi kapitałem skarbu państwa i samorządów lokalnych.

Trzecie pytanie dotyczy oceny polskiej wersji użytkowania wieczystego w świetle procesu transformacji gospodarki polskiej oraz doświadczeń zachodnich. Zostało ono naświetlone jest w rozdziale szóstym ukazującym użytkowanie wieczyste w procesie transformacji polskiego rynku nieruchomości.

* * *

Zapoznanie się z ekonomicznymi przesłankami stosowania użytkowania wieczystego w krajach rozwiniętych oraz szczególnymi uwarunkowaniami transformacji gospodarczej w Polsce skłania do przyjęcia kilku istotnych dla pełniejszej debaty spostrzeżeń uzupełniających negatywne opinie prawne pojawiające się w niektórych wypowiedziach.

Po pierwsze, wzbogaca paletę instrumentów rynku nieruchomości dając większy wybór (bezkapitałowa forma władania) właścicielom publicznym i uczestnikom rynku.

Po drugie, występuje w różnych formach i zakresie na wszystkich kontynentach i stosowane jest zarówno przez sektor publiczny jak również (niekiedy) przez prywatnych właścicieli gruntów.

Po trzecie, ułatwia prowadzenie aktywnej polityki rozwoju przestrzennego, zabudowywania gruntów, przeciwdziałania spekulacji gruntami (niższe ceny), pobudzania rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw, oraz pomocy budownictwu mieszkaniowemu.

Po czwarte, umożliwia samorządom uczestniczenie we wzroście wartości gruntów, który w dużym stopniu jest tworzony przez ich działalność planistyczną i inwestycyjną.

Po piąte, jest instrumentem głównie samorządów lokalnych, które otrzymały kapitał gruntowy w procesie komunalizacji części majątku narodowego (nie mówimy o majątku do restytucji i reprivatyzacji) i mają tymi majątkiem racjonalnie (ekonomicznie) gospodarować.

Po szóste, jest szczególnie przydatnym w okresie polskiej transformacji przy braku takich podstawowych instrumentów gospodarki rynkowej jak szeroko dostępny kredyt hipoteczny oraz podatek katastralny od wartości nieruchomości.

Po siódme, jest instrumentem przydatnym samorządom do pobudzania rynkowych przemian nierynkowej struktury przestrzennej polskich miast będącej efektem głębszej misalokacji zasobów gruntów w poprzednim systemie gospodarczym.

Po ósme, elastyczne stosowanie u.w. w okresie transformacji i rozwoju rynku nieruchomości nie wyklucza możliwości sukcesywnej sprzedaży za lepszą cenę w przyszłości, gdy zmaleją potrzeby transformacyjne, nastąpi większa potrzeba lokaty kapitału a wartość gruntów będzie łatwiejsza do określenia.

Po dziewiąte, sytuacje i preferencje w samorządach lokalnych różnią się znacznie w kraju. Zostawienie samorządom swobody posługiwania się instrumentem w odniesieniu do swojego majątku jest równie mocnym przejawem demokratyzacji kraju jak zostawienie swobody osobom fizycznym uczestniczącym w rynku nieruchomości. Taka swoboda ma miejsce w krajach zachodnich.

Po dziesiąte, polska instytucja użytkownika wieczystego nie odbiega zbyt od instrumentów stosowanych w krajach zachodnich, aczkolwiek posiada kilka elementów nadających się do udoskonalenia. Proponuje się podjąć bardziej szczegółowe badania nad możliwością modyfikacji użytkownika wieczystego w kierunkach wcześniej już opracowanych, nad zwiększeniem atrakcyjności tego prawa poprzez stworzenie przychylnych regulacji podatkowych, a także nad możliwością stosowania tej konstrukcji na gruntach stanowiących własność prywatną kreując tym samym dodatkowy instrument w dynamicznie rozwijającym się, ale wymagającym wielu poważnych zmian obszarze.

Można by również umieścić jak najwięcej regulacji w kodeksie cywilnym, umożliwić gminom swobodne kształtowanie warunków ew. wykupu, umożliwić użytkownikom wykup w momencie wygaśnięcia, podwyższyć minimalny okres do 50 lat, wprowadzić obowiązek zamieszczania szerszego wachlarza informacji w umowach dot. gruntów mieszkaniowych.

Funkcja użytkownika wieczystego jest szczególnie przydatna w okresie polskiej transformacji przy braku takich podstawowych instrumentów gospodarki rynkowej jak szeroko dostępny kredyt hipoteczny oraz podatek katastralny od wartości nieruchomości. W przyszłości, kiedy nareszcie zostanie wprowadzony postulowany już od kilku lat w Polsce podatek od wartości nieruchomości będzie łatwiejszym sposobem realizacji szeregu powyższych celów. To samo dotyczy dostępności do źródeł finansowania transakcji nieruchomościowych dzięki czemu inwestorzy będą mogli pozyskiwać kredyty na zakup gruntów czy też uwalniać zaangażowany kapitał w gruntach poprzez zaciąganie kredytów pod zabezpieczenie na gruntach. Póki co nie istnieją te dwa podstawowe instrumenty co przyciąga szczególną uwagę do zalet użytkownika wieczystego jako instrumentu realizacji szeregu ww. pożądaných polityk.

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt istnienia głębokich wypaczeń struktury przestrzennej polskich miast, która kontrastuje ostro z oszczędną strukturą miast budowanych w gospodarkach rynkowych - mała zwartość urbanistyczna, przerosty funkcji przemysłowych i rolnych, niedobory funkcji mieszkaniowych i komercyjnych, zła lokalizacja. Rodzi to wielkie potrzeby przebudowy miast poprzez pobudzanie do jak największej mobilności i realokacji zasobów oraz użytkowników. Również tutaj, użytkowanie wieczyste, przy braku kredytu i podatku od wartości, jest instrumentem pobudzającym do mobilności oraz inwestowania w tereny o najwyższych wartościach.

Elastyczne stosowanie u.w. w okresie transformacji i rozwoju rynku nieruchomości nie wyklucza możliwości sukcesywnej sprzedaży za lepszą cenę w przyszłości gdy wygasną potrzeby transformacyjne, nastąpi większa potrzeba lokaty kapitału a wartość gruntów będzie łatwiejsza do określenia. Polska instytucja użytkowania wieczystego nie odbiega zbytnio od instrumentów stosowanych w krajach zachodnich, aczkolwiek posiada kilka elementów nadających się do udoskonalenia.

Użytkowanie wieczyste jest skomplikowanym instrumentem rynku nieruchomości a jego stosowanie powinno być przejawem dojrzałości tych, którzy go stosują będąc świadomymi zarówno jego silnych jak i słabych stron. Podstawowa potrzeba istnienia możliwości władania rzeczą bez konieczności zamrażania w niego kapitału własnego jest przesłanką dojrzałych rynków kapitałowych, które taką możliwość tworzą dla obrotu gospodarczego poprzez równie skomplikowane instrumenty. Pozostawienie uczestnikom rynku nieruchomości, w tym samorządom, swobody posługiwania się instrumentem użytkowania wieczystego oraz możliwości jego doskonalenia wydaje się być pożądanym krokiem w kierunku dalszego rozwoju gospodarki rynkowej w naszym kraju przystawalnej do gospodarek Unii Europejskiej. Dobrze byłoby więc, gdyby sporą część debaty nad użytkowaniem wieczystym poświęcić doskonaleniu tego instrumentu zgodnie z potrzebami jego użytkowników.

2. WYSTĘPOWANIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W GOSPODARKACH RYNKOWYCH

Cechą charakterystyczną gospodarki rynkowej jest swoboda obrotu gospodarczego wspierana instytucjonalnie przez gwarancje dowolności kształtowania wszelkiego rodzaju umów i gwarantowana przez sądy pomoc prawna przy jej egzekwowaniu. Im bardziej rozwinięta gospodarka rynkowa, tym więcej tworzy możliwości konstruowania wszelkiego rodzaju instrumentów ekonomicznych, finansowych i prawnych.

Użytkowanie wieczyste w swojej istocie jest instrumentem umożliwiającym długoterminowe gospodarowanie gruntem, bez konieczności zaangażowania kapitału własnego. Jest więc formą długoletniej dzierżawy gruntowej, czyli bezkapitałowym dostępem do władania gruntami. Jeżeli istnieje zapotrzebowanie obrotu gospodarczego na tego typu rozwiązania, nie powinno być przeszkód w konstruowaniu takich instrumentów, które będą pomocne w realizacji zamierzonych celów obydwu stron. Skuteczność tych instrumentów może być dodatkowo wzmacniana bardziej szczegółowymi odrębnymi regulacjami.

Można więc przyjąć, że gwarancja swobody obrotu gospodarczego w gospodarkach rynkowych jest sama w sobie istnieniem instytucji użytkowania wieczystego, umożliwiając zawieranie takich umów, jeżeli tylko są komuś do czegoś przydatne. Oznacza to również, że długoletnia dzierżawa gruntu może być ustanawiana na własności prywatnej, a nie tylko publicznej, oraz, że parametry tego instrumentu są przedmiotem negocjacji między stronami.

W krajach o rozwiniętych gospodarkach rynkowych użytkowanie wieczyste jest znane pod różnymi nazwami i skojarzeniami. W krajach anglojęzycznych występują nazwy *land leasehold* i *ground leases*. Terminy te kojarzą się z elementem długoletniej dzierżawy gruntu. W Niemczech stosuje się nazwę *erbbaurecht* kojarzące się z prawem zabudowy (cudzego gruntu). W Holandii nazwa *edfpacht* sugeruje wynajem gruntu, a w Szwecji słowo *tomträtt* oznacza prawo do działki. Wszędzie jednak chodzi o konstrukcję ekonomiczną umożliwiającą długoletnie dzierżawienie (władanie) czymś gruntem bez konieczności jego zakupu oraz własność zbudowanych na tym gruncie budynków, zabudowań czy obiektów. Jednocześnie koniecznym jest zapewnienie zbywalności, hipotekowalności, i możliwości poddzierżawiania. Z tego powodu posługujemy się wymiennie terminem długoletniej dzierżawy gruntu oraz użytkowaniem wieczystym.

Istnienie instrumentu ekonomicznego jakim jest dzierżawa rzeczy jest zagwarantowane niejako samym faktem istnienia swobody obrotu gospodarczego, jeśli tylko dwie swobodnie działające strony - tzn. właściciel gruntu oraz inwestor w budynki - widzą w takim instrumencie obopólne korzyści. Forma długoletniej dzierżawy gruntu jest uznawana jako forma praw na nieruchomościach, które są rejestrowalne i mogą być przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego.

Istnieje w wielu krajach szereg bardziej szczegółowych regulacji (obok ochrony wolnego obrotu gospodarczego) określających i nazywających prawo do długoletniej dzierżawy gruntu i będące zawarte najczęściej w kodeksie cywilnym, kodeksie ziemskim, ustawach o gospodarowaniu majątkiem instytucji publicznych, ustawach samorządowych, ustawach mieszkaniowych czy ustawach o własności lokali. Zapisy dotyczące prawa długoletniej dzierżawy gruntu (użytkowania wieczystego) występują często obok zapisów dotyczących pełnej wartości gruntu, praw własności obiektów na cudzym gruncie oraz praw wspólnotowych².

Istnieje również bogate orzecznictwo, szczególnie w krajach o stosunkowo skąpych zapisach kodeksowych. Ustawy te, poza uznaniem praw na nieruchomościach związanych z długoletnią dzierżawą gruntu, dotyczą najczęściej obowiązku zawierania pewnych informacji o parametrach umowy, uzasadnionego głównie troską o ochronę konsumenta mieszkaniowego poprzez upewnienie się, że został należycie poinformowany, a przez to ostrzeżony o konsekwencjach ekonomiczno - finansowych zawieranej umowy. Tego typu zapisy spotyka się nawet w krajach o małym stopniu skodyfikowania, a więc w krajach kultury prawa precedensu (głównie kraje wywodzące się ze sfery wpływów brytyjskich).

Jak wspomniano wyżej, istnieją również zapisy regulacyjne, dotyczące stosowania prawa użytkowania wieczystego przez instytucje publiczne - głównie samorządy lokalne, którym narzuca się pewne parametry w kształtowaniu umów o użytkowanie wieczyste. Powstają w ten sposób przesłanki regulacji administracyjnych w odniesieniu do tej części stosowania prawa użytkowania wieczystego. Najbardziej rozwiniętym w tym względzie, a sąsiadującym z Polską, krajem Unii Europejskiej jest Szwecja, gdzie niedawno przeprowadzono znaczną nowelizację funkcjonującej od początku bie-

² Przykładem może być niedawno (1992) nowelizowany Kodeks Cywilny w Holandii. Prawo użytkowania wieczystego jest kodeksowym prawem rzeczowym regulowanym w osobnym rozdziale, ale odnoszącym się również do praw właściciela obiektów na cudzym gruncie (osobny rozdział) pozostawiającym jednak stronom dużą swobodę kształtowania umów.

żącego wieku instytucji użytkowania wieczystego³. Istnieje więc przykład dość niedawnych uregulowań tej instytucji w ustawie szczegółowej, co jest zamieszczone w **Załączniku A**.

Samo istnienie możliwości posługiwania się instytucją użytkowania wieczystego jako długoletniej dzierżawy gruntu nie stanowi jeszcze o szerokości i intensywności jego stosowania. Uczestnicy rynku nieruchomości mają do wyboru szereg instrumentów, którymi mogą się posługiwać dla realizacji swoich celów. W każdym kraju z gospodarką rynkową istnieje przecież możliwość władania gruntami w formie pełnej własności i jest to forma naturalnie dominująca, podczas gdy użytkowanie wieczyste jest formą uzupełniającą, mniej lub bardziej popularną w zależności od uwarunkowań ekonomiczno-finansowych i społeczno-gospodarczych. Najczęściej występuje na rynku w sytuacjach zainwestowywania atrakcyjnych gruntów zurbanizowanych, wycofywaniu przez właściciela części kapitału z nieruchomości, oraz przy gospodarowaniu powierzonym portfelem kapitałowym.

Znaczny udział użytkowania wieczystego we władaniu gruntami spotyka się w takich europejskich krajach i miastach jak kraje skandynawskie, Wielka Brytania, Holandia, Belgia, czy Szwajcaria. W Londynie, Amsterdamie, Rotterdamie czy Sztokholmie są to formy dominujące zarówno w atrakcyjnych lokalizacjach śródmiejskich jak również niekiedy w osiedlach domków jednorodzinnych (Sztokholm). W niektórych krajach, takich jak Francja, instytucja ta występuje niemal wyłącznie na gruntach niezurbanizowanych.

W Ameryce Północnej użytkowanie wieczyste występuje stosunkowo często w takich stanach jak Nowy Jork, Massachusetts, Floryda, Kalifornia czy Hawaje, oraz w takich miastach jak Nowy Jork, Chicago, Boston, Los Angeles, San Francisco, Philadelphia, Milwaukee czy Cincinnati. W niektórych miastach takich jak Baltimore może być nawet formą dominującą. W krajach azjatyckich najbardziej dobitnym przykładem jest Hong Kong, gdzie użytkowanie wieczyste jest podstawową formą władania gruntami. Użytkowanie wieczyste rozwinięte jest również w Australii, gdzie stolica Canberra jest prawie cała pod tą formą władania. W Izraelu użytkowanie wieczyste jest dominującą formą⁴, co wiąże się ze strategiczną rolą ziemi w tym państwie, które nie chce pozwolić na utratę kontroli własności ziemi poprzez prywatyzację i ew. wykup przez kapitał obcy⁵.

³ W roku 1907 wprowadzono w Szwecji instytucję czasowego prawa użytkowania nieruchomości gruntowych. Okres użytkowania mógł być określany między 26 a 100 lat.

⁴ Około 90% gruntów użytkowanych jest w tej formie.

⁵ Na prywatnym rynku podstawiony kapitał np. arabski, mógłby z czasem wykupić znaczną część ziemi. Podobne

Najbardziej aktywny rynek nieruchomości, jakim są Stany Zjednoczone Ameryki Północnej, interesuje się rynkowym obrotem i rozwojem użytkowania wieczystego, czego wyrazem jest rozmiar piśmiennictwa fachowego poruszającego tematykę tego instrumentu⁶, oraz przytoczone przykłady w załącznikach C, D i E.

Można stwierdzić, że instytucja użytkowania wieczystego rozumiana jako długoletnia dzierżawa gruntu, jest dobrze znana rozwiniętym gospodarkom rynkowym i występuje w różnym stopniu jako uzupełnienie obrotu pełnymi prawami własności. W kilku wyjątkach stanowi nawet dominującą formę władania gruntami. Formy stosowania użytkowania wieczystego podlegają zmianom i trudno opisać sytuację na tyle bieżącą, żeby była w pełni reprezentatywna dla danej chwili. Najbardziej przydatnym dla niniejszego opracowania wydaje się być uchwycenie podstawowych form i uwarunkowań powodujących stosowanie tego instrumentu w strukturze gospodarki rynkowej.

argumenty można by zastosować w debacie na temat ew. prywatyzacji gruntów na polskich ziemiach zachodnich poprzez likwidację użytkowania wieczystego.

⁶ Co roku ukazuje się około 200 artykułów dotyczących stosowania tego instrumentu w obrocie rynkowym.

3. WARIANTOWE KONSTRUKCJE RYNKOWE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO JAKO DŁUGOLETNIEJ DZIERŻAWY GRUNTU

Posługiwanie się instytucją użytkowania wieczystego w gospodarkach rynkowych doprowadziło do wykształcenia się kilku wariantów spełniających szczególne potrzeby uczestników rynku nieruchomości. Podział może być z jednej strony sporządzony według rodzajów nieruchomości, gdzie typowymi kategoriami są nieruchomości o przeznaczeniu:

- mieszkaniowym,
- komercyjnym (handlowo-usługowym),
- przemysłowym (produkcyjno-składowym).

Z drugiej strony może być mowa o podziale nieruchomości według fazy ich „cyklu życia ekonomicznego”, gdzie typowymi kategoriami są:

- rozwój (budowa) nowych nieruchomości (tzw. developing),
- zmiana struktury kapitałowej (tzw. refinansowanie),
- remont i modernizacja starych nieruchomości.

Kolejnym kryterium podziału nieruchomości może być rodzaj podmiotów decydujących się na posługiwanie się instrumentem użytkowania wieczystego (długoletniej dzierżawy gruntu):

- właściciel prywatny,
- sektor publiczny,
- instytucja powiernicza,
- wspólnota właścicieli lokali (mieszkalnych, użytkowych).

3.1 CHARAKTERYSTYKA DŁUGOLETNIEJ DZIERŻAWY GRUNTU

Zanim jednak przejdziemy do szczegółowych rozwiązań, warto jest opisać podstawowe elementy długoletniej dzierżawy gruntowej, które powtarzają się w większości rozwiązań. Długoletnia dzierżawa gruntu tworzy sytuację ekonomiczną, w której grunty i obiekty są przedmiotem własności innych osób prawnych. Właściciel obiektów dzierżawi grunty na mocy długoletniej umowy, która gwarantuje mu władanie nieruchomością w sposób zbliżony do pełnej własności, ale bez konieczności kupowania gruntu.

Przy konstruowaniu umowy o długoletnią dzierżawę gruntów, najczęściej mamy do czynienia z trzema rodzajami kontrahentów:

- **właściciel gruntu**, traktujący grunt jako długoterminową lokatę kapitału;
- **developer / inwestor**, użytkownik gruntów, będący właścicielem budynków, zabudowań i obiektów;
- **kredytodawca**, typowa instytucja udzielająca kredytu pod zabezpieczenie dzierżawne.

Konstruowanie długoletniej dzierżawy gruntu wymaga rozstrzygnięcia i odpowiedniego zapisania w umowie następujących kwestii:

- okresu trwania i możliwości przedłużenia umowy;
- rekompensaty za nakłady przy zabudowie gruntu;
- wielkości, struktury i aktualizacji opłat dzierżawnych;
- subordynacji praw właściciela gruntu;
- warunków przy finansowaniu kredytu inwestycyjnego;
- możliwość „resubordynacji”;
- opcji wykupu gruntu przez użytkownika;
- możliwości zbywania i poddzierżawiania;
- zagospodarowania i sposobu użytkowania gruntu;
- utrzymania i ubezpieczenia obiektów.
- parcelacji gruntu i modernizacji obiektów.

3.1.1 Okres trwania i możliwości przedłużenia umowy

Okres trwania długoletniej dzierżawy gruntowej jest jej podstawowym parametrem. Najczęściej spotykanym okresem jest 50-99 lat, przy czym umowy pod cele komercyjne i przemysłowe są relatywnie krótsze od umów pod cele mieszkaniowe⁷. Spotyka się jednak dzierżawy krótsze z okresami 20-30 lat w odniesieniu do takich funkcji jak np. restauracje, mniejsze centra handlowo-usługowe, większość obiektów przemysłowych czy salony samochodowe. Nie spotyka się nowoustanawianych umów na okresy poniżej 20 lat, gdyż nie można konstruować i rejestrować praw zbliżonych do

⁷ Utrata nowoczesności i funkcjonalności (tzw. zużycie moralne) obiektów używanych dla tych funkcji jest stosunkowo szybsza i kształtuje się obecnie ok. 25-40 lat. W Niemczech, tamtejszy **erbbaurecht** ustanawia się na 80-99 lat na gruntach mieszkaniowych oraz na 40-66 lat na gruntach przemysłowych.

własności nieruchomości na zbyt krótki okres⁸. Istnieją też przypadki iście wieczystych okresów 200 czy nawet 999 lat (zob. przykład w załączniku C.).

W większości krajów istnieje praktyka zapisywania prawa do przedłużenia dzierżawy o następną taką samą ilość lat, o połowę tego okresu, lub o inny okres⁹. W niektórych krajach wprowadzono ustawowo automatyczne odnawianie umowy na gruntach publicznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe, co wprowadziło istną „wieczystość” przedłużania tych umów¹⁰.

Jeżeli użytkownik wieczysty planuje renowację czy modernizację obiektów w późnej fazie okresu umownego, powstaje konieczność renegotjacji z właścicielem gruntu co do przedłużenia okresu umowy tak, aby pozostawało nie mniej niż około 25 lat, co zwykle wystarcza na zamortyzowanie poniesionych nakładów. Dotyczy to również zbywalności prawa użytkownika wieczystego, którego mało kto będzie chciał kupić na mniej niż 20 pozostałych lat. Przedłużenia okresów są często możliwe jeżeli przedstawi się właścicielowi odpowiedni plan i rekompensatę za stworzenie przez niego (poprzez zgodę na przedłużenie) dodatkowej wartości ekonomicznej dla użytkownika wieczystego.

3.1.2 Rekompensata za nakłady przy zabudowie gruntu

Nakłady ponoszone przez użytkownika na tworzenie i utrzymywanie budynków, zabudowań i obiektów nie są z reguły przedmiotem troski właściciela gruntu. Otrzymuje on bowiem dochód (czynsz dzierżawny) netto, nie rekompensując nakładów użytkownika, aż do ew. terminu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy¹¹. Długoletnie dzierżawy gruntu stanowią z reguły, że zabudowania stają się własnością właściciela gruntu, a nawet może być tak, że właściciel może zażądać zwrotu gruntu (kapitału) wolnego od zabudowań, które mogą stanowić obciążenie jego wartości¹².

⁸ W Wielkiej Brytanii (głównie w Anglii i Walii) dzierżawy poniżej 21 lat nie mogą być rejestrowane w tamtejszym odpowiedniku ksiąg wieczystych co powoduje, że nie mogą nosić znamiona praw hipotekowalnych, zbywalnych w rozumieniu odrębnej własności obiektów przez użytkownika.

⁹ Dla przykładu w roku 1995 w San Francisco zawiązano publiczno-prywatne przedsięwzięcie dla rewitalizacji części miasta poprzez budowę centrum rozrywkowo-handlowego Yerba Buena. Ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz prywatnego developera na okres 51 lat z opcją podwójnego przedłużania o kolejne 18 lat. Zob. Wetmore - Sause (1995).

¹⁰ Tak jest np. w Holandii, Izraelu, Australii czy Szwecji. W Nowej Zelandii w końcu ubiegłego wieku istniały tzw. dzierżawy typu Glasgow, które automatycznie odnawiały się.

¹¹ Istnieją jednak inne przypadki tak, jak np. w Australii, gdzie spotyka się również warunki dzierżawne stanowiące, że remonty kapitałowe finansowane są przez właściciela gruntu i rozłożone na szereg lat w formie dodatku do gruntowego czynszu dzierżawnego naliczanego użytkownikowi.

¹² Z chwilą, gdy na gruncie powinien stać inny rodzaj czy stan budynku, istniejące zabudowania stanowią dodat-

Dlatego też inwestycja podejmowana przez użytkownika musi się zwrócić przed upływem terminu wygaśnięcia umowy. Jest to stosunkowo łatwe do wyliczenia, gdyż zasady amortyzacji wartości budynku w celach podatkowych dają możliwość wyliczenia rentowności przedsięwzięcia i jego czasokresu. Kraje różnią się tym, w jaki sposób rozlicza się przejmowane przez właściciela gruntu obiekty: rekompensata lub jej brak; rekompensata według wartości rynkowej, lub według wartości odtworzeniowej.

Natomiast przy wypowiedzeniu umowy przez właściciela występuje z reguły obowiązek rekompensaty dla użytkownika za wcześniejsze przejęcie budynków. Przykładem tego może być zapis w umowie stanowiący, że wartość podlegająca rekompensacie przez właściciela odbierającego grunt wyliczana jest jako różnica między wartością rynkową całej nieruchomości a wartością gruntu w stanie niezabudowanym. Nakłady zwiększające wartość nieruchomości poniesione po dacie otrzymania wypowiedzenia i nie będące niezbędnymi dla funkcjonowania nieruchomości nie podlegają rekompensacie¹³.

3.1.3 Wielkość, struktura i aktualizacja opłat dzierżawnych

Opłaty przyjmują generalnie formę opłat (czynszów) rocznych często płatnych kwartalnie¹⁴. Opłaty pierwsze są rzadziej stosowane, aczkolwiek w kilku krajach są dominującą formą opłaty, jak np. w Izraelu, gdzie spotyka się zarówno dzierżawy bez opłaty pierwszej¹⁵ jak i z opłatą pierwszą¹⁶. W Niemczech i Holandii można nabyć prawo użytkowania wieczystego za jednorazową zapłatą „skapitalizowanego czynszu” co wychodzi finansowo podobnie do zakupu gruntu na własność. Również w Australii i Nowej Zelandii spotyka się obydwie formy¹⁷. Ważnym argumentem przy występowa-

kowy koszt, który musi ponieść właściciel dla oczyszczenia gruntu, lub ew. nabywca.

¹³ Typowe zapisy w umowach o użytkowanie wieczyste stosowanych w Gminie Miasta Sztokholmu.

¹⁴ W krajach anglosaskich przeważa nazwa *ground rent* (czynsz gruntowy), w Niemczech stosuje się nazwę *erbbauzins* (czynsz za prawo zabudowy), a w Szwecji *tomträtsavgäld* (opłata za prawo do działki).

¹⁵ Wersja popularna w latach: 1960-tych i 1970-tych. Okres dzierżawy 49 + 49 lat; opłata roczna 5% wartości gruntu, aktualizowana co 5 - 7 lat; budynki przechodzą na własność państwa; renta planistyczna dzielona między właściciela i użytkownika; poddzierżawienie dozwolone; zbywalność opodatkowana 33% od wzrostu wartości.

¹⁶ Stosowana powszechnie w latach 1980-tych i 1990-tych. Opłata pierwsza 80% wartości gruntu. Opłata roczna 5% od 20% wartości gruntu, co daje 1% od wartości gruntu. Inne warunki tak jak w umowie bez opłaty pierwszej. Spotyka się również inne proporcje między opłatą pierwszą a roczną, ale są one znacznie mniej częste.

¹⁷ W stolicy Australii - Canberze, stosuje się na nowo zawieranych dzierżawach na gruntach publicznych tylko opłaty pierwsze, stanowiące równowartość skapitalizowanego czynszu (opłat rocznych). W Nowej Zelandii spotyka się rynkowo skonstruowane opłaty pierwsze, które można księgowo rozłożyć na szereg lat, gdyż kwalifikują się do odpisów podatkowych w formie kosztów pozyskania przychodów.

niu opłaty pierwszej jest zachowanie możliwości rozpisania jej w czasie dla celów podatkowych (koszty czynszu wchodzi w ciężar pozyskania przychodów) nawet jeśli cała zapłata następuje w pierwszym roku.

Opłaty roczne, które są dominującą formą, najczęściej wyrażone są jako podstawowy czynsz roczny, ale zdarzają się również opłaty dodatkowe (do czynszu rocznego) wyrażone jako ułamek dochodów brutto lub netto z wynajmu obiektów¹⁸, lub jako ułamek wzrostu wartości nieruchomości przy zbyciu innemu inwestorowi¹⁹. Takie rozwiązania stosowane są do obiektów generujących dochód czynszowy, głównie o przeznaczeniu handlowo - usługowym.

W typowej sytuacji podstawowa opłata (czynsz) roczna, którą otrzymuje netto właściciel gruntu, jest określonym z góry stałym procentem rocznym rzędu 6-9 % aktualnej (a więc zmieniającej się w czasie) wartości rynkowej gruntu, w bardziej atrakcyjnych lokalizacjach centralnych oraz 10-13 % w lokalizacjach mniej atrakcyjnych. W sytuacjach dotyczących gruntów posiadanych przez sektor publiczny lub instytucje o charakterze publicznym stawki są niższe. W Niemczech opłata roczna (*erbbauzins*) wynosi typowo 4-5% na gruntach pod funkcjami mieszkaniowymi, i więcej na gruntach przemysłowych i komercyjnych. W Szwecji opłata roczna (*tomrätsavgäld*) wynosi 3,5% wartości taksacyjnej²⁰ dla domków jednorodzinnych oraz 3% wartości rynkowej dla innych nieruchomości. W Holandii procent roczny jest zbliżony do stopy oprocentowania kredytów hipotecznych, gdyż pozycja właściciela gruntu jest podobna pod względem zabezpieczenia do pozycji kredytodawcy. Daje to realną (po odliczeniu inflacji) stawkę rzędu 3-5%.

W warunkach inflacji, wielu właścicieli gruntów wymaga dodatkowego zabezpieczenia realnej wartości dochodu dzierżawnego, w formie okresowej aktualizacji (poprzez indeksowanie), opłaty rocznej ogólnie przyjętym wskaźnikiem zmiany cen konsumpcyjnych, aczkolwiek takie postępowanie może być przedmiotem krytyki²¹. W USA występowała czasem technika aktualizacji w oparciu o parytet złota²².

¹⁸ Obliczanie dochodów (brutto lub netto) z budynku i lokali wymaga ostrożnego określenia, tak, aby powierzchnie zajmowane przez inwestora / developera włączone były do kalkulacji po rynkowych stawkach czynszowych.

¹⁹ Przykładowo, w Nowej Zelandii spotyka się opłaty roczne wyrażone wprost jako procent od rocznego dochodu nieruchomości, otrzymywanego przez dzierżawcę / użytkownika. W ten sposób opłata jest aktualizowana corocznie, a właściciel gruntu staje się de facto biernym współnikiem przedsięwzięcia inwestycyjnego użytkownika (developera).

²⁰ Wartość taksacyjna (katastralna) jest podstawą opodatkowania nieruchomości i stanowi przeważnie 75% wartości rynkowej.

²¹ Nie można bowiem z góry zakładać, że zmiana wartości rynkowej gruntu nie jest ściśle skorelowana ze zmianą cen artykułów konsumpcyjnych.

²² Przed rokiem 1933 tzw. złote klauzule stosowano do długoletnich dzierżaw gruntów dla indeksacji opłaty rocznej lub wręcz płatności tej w złotych monetach. Podczas Wielkiej Depresji zlikwidowano złote klauzule i zabroniono prywatnej własności złota. W roku 1973 uchylono zakaz prywatnej własności złota, a w 1977 uchylono zakaz stosowania złotych klauzul.

Poza zmianami inflacyjnymi następują również realne zmiany wartości gruntu, w których chce uczestniczyć właściciel gruntu. Sposobem na zabezpieczenie takiego uczestnictwa są okresowe wyceny wartości rynkowej gruntu, która stanowi podstawę dla naliczania wysokości opłaty (czynszu) dzierżawnej. Typowymi w dzisiejszych czasach okresami aktualizacyjnych wycen są 3, 4, lub 5 lat²³.

Dodatkowym elementem, wspomnianym już wcześniej, jest uczestniczenie właściciela w dochodach brutto (typowo 2 - 10%) lub netto (typowo 10 - 20%) osiągniętych przez użytkownika gruntu (właściciela obiektu). Innym sposobem kalkulacji jest otrzymywanie przez właściciela gruntu 10 - 15 % przyszłych podwyżek łącznych czynszów brutto z najmu lokali obiektu ponad ustalony wcześniej podstawowy poziom (nie podlegający podziałowi). Udział w dochodach brutto użytkownika jest lepszy z pozycji właściciela gruntu, ale użytkownik będzie z reguły starał się obniżyć dochód brutto o takie koszty jak podatki, opłaty, koszty utrzymania powierzchni wspólnych, stawki ubezpieczeniowe, koszty konserwacji i remontów bieżących budynków. Właściciel gruntu będzie uważał, żeby wliczyć z kolei rynkowe stawki czynszu na powierzchnie zajmowane przez użytkownika gruntu, który nie płaci sobie sam czynszu (za powierzchnie użytkowe) gdyż nie ma umowy.

Ważnym przy określaniu opłaty rocznej (czynszu dzierżawnego) jest zdefiniowanie wartości rynkowej gruntu jako „najbardziej prawdopodobnej ceny przy obrocie gruntem, który jest wolny i niezabudowany, ale ma być zagospodarowany najlepszą funkcją”. Przeciwdziała to ewentualnym przyszłym sporom przy aktualizacji, z użytkownikiem, który broni się, że wartość gruntu jest mniejsza niż rynkowa, gdyż jest obciążona istniejącą dzierżawą. W interesie użytkownika będzie więc przyjęcie założenia, że wycenia się funkcję bieżącą, na stworzenie której zaciągnął zresztą kredyt inwestycyjny. W interesie właściciela gruntu będzie przyjęcie założenia, że wycenia się funkcję optymalnego zagospodarowania. Ten naturalny konflikt interesów, jeżeli zaistnieje należy rozwiązywać już w momencie kształtowania umowy długoletniej dzierżawy gruntu.

Pierwszym rozwiązaniem jest zazwyczaj nałożenie swoistych "ograniczników" wzrostu opłaty rocznej wynikającego z nowej wyceny, ale tylko na okres spłaty kredytu. Alternatywnie, właściciel gruntu może się zgodzić na subordynację swoich należności dzierżawnych (opłaty) na czas trwania kredytu, albo do momentu redukcji zadłużenia poniżej pewnego poziomu.

²³ W starszych umowach zawieranych w latach 1960-tych i 1970-tych godzono się na aktualizację co 10, 15, 20 lat, gdyż nie było jeszcze wtedy silnych oczekiwań inflacyjnych.

3.1.4 Subordynacja praw właściciela gruntu

Długoletnia dzierżawa gruntowa może być „subordynowana” lub „niesubordynowana” w stosunku do kredytu hipotecznego udzielonego użytkownikowi (developerowi) na zbudowanie obiektu i zabezpieczonego prawem dzierżawnym użytkownika (własnością budynku i prawem do gruntu).

W przypadku *niesubordynowanej* długoletniej dzierżawy gruntowej, właściciel gruntu wymaga pierwszeństwa swoich roszczeń względem użytkownika (w stosunku do zabezpieczenia hipotecznego na obiekcie). W przypadku niewypłacalności developera z kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę obiektu, właściciel gruntu może wyeksmitować developera i wymusić na kredytodawcy przejęcie jego zobowiązań w formie wnoszenia opłat (czynszu) dzierżawnych oraz przejęcie i utrzymywanie budynku. Stawia to kredytodawcę w niepewnej sytuacji ryzyka wzrostu opłat dzierżawnych oraz małej wartości prawa użytkowania gruntu jeśli ma to miejsce w późnej fazie okresu dzierżawnego (tj. poniżej 15 lat do wygaśnięcia umowy). W związku z tym, kredytodawcy są bardziej ostrożni w kredytowaniu takich inwestycji, gdyż mogą być postawieni w dalszej pozycji (za właścicielem gruntu) przy zaspakajaniu roszczeń stając się siłą rzeczy nowymi użytkownikami gruntu i właścicielami obiektów. Jeżeli są skłonni udzielić finansowania, to stopa oprocentowania odzwierciedla wyższy stopień ryzyka odpowiedniego do słabszych (pod względem pierwszeństwa) zabezpieczeń.

Jeśli kredytodawca wymaga lepszego zabezpieczenia przed problemami przy upadłości użytkownika/developera właściciel gruntu chcący pozyskać użytkownika może się zgodzić na *subordynację* części swoich interesów względem kredytodawcy. W grę wchodzi przeważnie subordynacja pozycji właścicielskiej albo subordynacja dochodu dzierżawnego. Subordynowane finansowanie mało różni się w oczach kredytodawcy od finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych przy pełnej własności gruntów, więc stopy oprocentowania kredytu są na tym samym poziomie.

W przypadku subordynacji pozycji właścicielskiej właściciel gruntu godzi się na podporządkowanie (subordynowanie) swoich praw zastawnych (zabezpieczenia) prawom kredytodawcy. Jeżeli developer będzie niewypłacalny z kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę obiektu, kredytodawca przejmuje w ostateczności własność przeprowadzając egzekucję zarówno z gruntu jak i budynku, czyli sprzedaż całej nieruchomości celem zaspokojenia najpierw długu a potem, w miarę pozostałych środków, właściciela gruntu. Przy takim ryzyku, właściciel gruntu zastrzega sobie prawo

do bycia informowanym przez kredytodawcę o powstających zaległościach w obsłudze długu przez developera tak, aby móc ew. przejąć płatności odsetek i rat kapitałowych i tym samym powstrzymać potencjalną utratę własności i egzekucję. Za przyjęcie pozycji subordynowanej, właściciel gruntu będzie więc wymagał wyższej opłaty (czynszu) dzierżawnej odzwierciedlającej podwyższony stopień ryzyka.

Stosunkowo mniej ryzykownym dla właściciela jest subordynacja dochodu dzierżawnego. W przypadku trudności płatniczych użytkownika/developera dochód generowany przez nieruchomość (już funkcjonującą) przeznaczany jest najpierw na zaspokojenie obsługi kredytu hipotecznego (odsetki i raty kapitałowe) a dopiero na drugim (subordynowanym) miejsce na zaspokojenie opłaty (czynszu) dzierżawnego. Taka subordynacja, ażeby mieć jakąś wartość dla kredytodawcy może występować tylko w odniesieniu do zrealizowanego projektu co wiąże się również z problemem „resubordynacji” (zob. 3.1.6).

Przed drugą wojną światową praktycznie wszystkie kredyty wymagały subordynacji pozycji właściciela gruntu. Obecnie, wraz z rozwojem rynków kapitałowych i zarządzania ryzykiem, subordynacja została znacznie ograniczona. Istnieje również szereg przypadków, gdy właścicielem gruntu jest instytucja finansowa udzielająca równocześnie kredytu developerowi (zob. zał. C). W takim przypadku kwestia subordynacji nie powstaje.

3.1.5 Warunki przy finansowaniu kredytu inwestycyjnego

Poza kwestią subordynacji praw roszczeniowych właściciela gruntu kredytodawca finansujący inwestycję użytkownika/developera w zbudowanie obiektu na dzierżawionym gruncie, stawia przeważnie szereg dodatkowych warunków.

Właściciel gruntu ma informować kredytodawcę o zaistnieniu zaległości w uiszczeniu czynszu dzierżawnego przez developera. W ten sposób kredytodawca może zapobiec ew. eksmisji użytkownika i w odpowiednim momencie przejąć obowiązki użytkownika włącznie z przejściem prawa użytkowania wieczystego i wstąpieniem w nową umowę z właścicielem gruntu. W związku z powyższym, wszelkie ostrzeżenia i wypowiedzenia przekazywane użytkownikowi przez właściciela są przesyłane do wiadomości kredytodawcy, który ma tym samym zachowuje możliwość prewencyjnej interwencji.

Pozostały okres dzierżawy gruntu musi być na tyle długi, ażeby przekroczyć o co najmniej 10 lat okres spłaty kredytu. Opłaty roczne muszą być w znacznym stopniu

przewidywalne i zabezpieczone przed skutkami inflacji tak, aby kredytodawca mógł być przekonany, że kredytobiorcy zostaną zawsze środki wystarczające na pokrycie obsługi długu.

3.1.6 *Możliwość „resubordynacji”*

W przypadku potrzeby przyszłego refinansowania pierwotnego kredytu hipotecznego udzielonego na budowę obiektu²⁴, powstaje problem nowego kredytodawcy domagającego się również subordynacji na wzór tej, która została udzielona przez właściciela gruntu przy pierwotnym kredycie, która to subordynacja wygasa w momencie likwidacji tego kredytu (refinansowaniu). Właściciel gruntu nie ma podstaw do odmowy resubordynacji tak długo jak obiekt generuje dochód (typowo z wynajmu) wystarczający po opłaceniu obsługi nowego długu na pokrycie należnego gruntowego czynszu dzierżawnego²⁵.

W innych przypadkach właściciel gruntu może zastrzec, że wielkość obsługi nowego kredytu (odsetki i raty kapitałowe) nie może być większa od odpowiedniej kwoty na pierwotnym kredycie. Zdarzać się mogą przypadki, gdy właściciel gruntu może zapisać sobie prawo odpłatności (w formie części refinansowania sumy) za przeprowadzenie refinansowania wraz z resubordynacją²⁶.

3.1.7 *Opcja wykupu lub pierwokupu gruntu przez użytkownika*

Niektórzy właściciele gruntów głównie mieszkaniowych zezwalają na wykup gruntu przez użytkowników w określonej przyszłości za cenę wyznaczoną przez doczesną wycenę wartości rynkowej. Może to mieć miejsce w odniesieniu do nabywców nieruchomości mieszkaniowych, których nie stać na pełną cenę nowych obiektów w danym momencie już to z powodu braku wystarczającego kapitału własnego, już to z powodu małej dostępności kredytu. Typowym właścicielem gruntu może być develo-

²⁴ Refinansowanie występuje najczęściej, gdy użytkownik znajduje tańsze źródło kredytu, potrzebuje większej sumy kredytowej, lub przy zakończeniu spłat pierwotnego kredytu.

²⁵ W niektórych umowach określa się minimalny współczynnik strumienia gotówki (dochód netto po obsłudze długu) do opłaty rocznej. Współczynnik 1,5 oznacza, że strumień gotówki powinien być 1,5 raza większy od należnej opłaty tak, aby coś jeszcze zostało dla developera na pokrycie nieprzewidzianych wydatków oraz na zwrot na kapitale własnym.

²⁶ Wychodząc z założenia, że refinansowanie jest przeprowadzone przez właściciela obiektu (użytkownika) w celu osiągnięcia dodatkowych korzyści.

per lub gmina, którzy zatrzymują tymczasowo własność gruntu po to, aby nabywca nie musiał wykładać gotówki na zakup gruntu. Jednocześnie stwarza się możliwość przyszłego wykupu gruntu - gdy nabywca zgromadzi środki - w określonym terminie i to zachęcając cenowo do szybszego wykupu. Jest to pewnego rodzaju technika finansowania zakupu z opóźnioną zapłatą, ale nie każdy z użytkowników musi to wykorzystać. W niektórych krajach względy polityki mieszkaniowej lub społeczno-gospodarczej wprowadziły drogą ustawową opcję wykupu gruntów pod zabudowę mieszkaniową przez doczesnych użytkowników²⁷. W innych krajach takich jak Niemcy wymaga się, aby użytkownicy najpóźniej po 10 latach wykupili grunt²⁸.

Prywatni właściciele gruntów, którzy lokują w nich długoterminowy kapitał nie są skłonni do takich rozwiązań, gdyż nie jest to zgodne z intencją lokaty kapitału, oraz utrudnia zbywalność takich gruntów, a co za tym idzie ich wartość rynkową. Dotyczy to nie tylko prawa wykupu, ale również prawa pierwokupu, gdyż odstrasza to potencjalnych nabywców gruntu angażujących środki i czas w transakcję, która może nie dojść do skutku.

3.1.8 Możliwości zbywania i poddzierżawiania

Długoletnia dzierżawa gruntu musi być zbywalna, jeżeli właściciel obiektu (użytkownik) będzie kiedyś chciał sprzedać swoją własność (budynek z prawem użytkowania gruntu) uwalniając się jednocześnie od dalszych zobowiązań w stosunku do właściciela gruntu. Właściciel obiektu, jeżeli nie jest jego jedynym użytkownikiem, musi mieć również prawo do poddzierżawienia całości lub części obiektu na określonych warunkach, gdyż daje to większą swobodę działania, a co za tym idzie tworzy większą wartość jego inwestycji. W przypadkach np. centrum handlowego, budynku biurowego, czy domu wielomieszkaniowym jest to wręcz warunek wstępny do całego przedsięwzięcia. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania długoletniej dzierżawy gruntu właściciel gruntu musi gwarantować istniejącym docześnie poddzierżawcom kontynuację ich praw. Istnieje jednak szereg sytuacji, gdzie podnajmowanie nie ma

²⁷ Taką politykę uchwalono w Wielkiej Brytanii i na Hawajach w stosunku do prywatnych właścicieli gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Głównym uzasadnieniem było to, że nastąpiła znaczna koncentracja prywatnej własności gruntów co skutkowało zawyżonymi opłatami za użytkowanie gruntów. Zrodziło to z kolei spory na temat ceny wykupu.

²⁸ Nie jest to wymagalne przy gruntach przemysłowych, gdyż gminy traktują udostępnianie gruntów w formie dzierżawnej jako element przyciągający firmy z zewnątrz, lub celem inkubowania kapitałowo słabszych lokalnych firm. Pozostawia się więc swobodę wyboru rynkowi: albo własność albo długoletnia dzierżawa.

racji bytu z punktu właściciela gruntu jak np. w przypadku budynku hotelowego czy pawilonu restauracyjnego.

Swoboda zbywania i poddzierzawiania jest również warunkiem silnie akcentowanym przez kredytodawcę, albowiem może się również stać właścicielem obiektu (i użytkownikiem gruntu) w przypadku niewypłacalności użytkownika/kredytobiorcy. Dlatego tak ważnym jest zapewnienie swobody zbywalności oraz poddzierzawiania, gdyż w przeciwnym przypadku mogą odmówić udzielenia kredytu.

Właściciel gruntu podchodzi do takiej swobody z reguły ostrożnie, bo może w określonych przypadkach ponieść straty, szczególnie jeśli jest nim instytucja publiczna. Zależy jej bowiem na tym, aby użytkownik gruntu mający w niego zainwestować, nie wycofał się z przedsięwzięcia zbywając swoje prawa stronom trzecim mniej pożądanym przez właściciela gruntu (Skarb Państwa, gminę) w sensie prestiżu, jakości inwestycji, terminowości czy skali²⁹. Dlatego też spotyka się często ograniczenia zbywalności przed zakończeniem inwestycji, po którym to terminie rozszerza się zbywalność pozostawiając jedynie ograniczenia co do rodzaju działalności, *standingu* finansowego, itp. atrybutów przyszłych nabywców.

3.1.9 Zagospodarowanie i użytkowanie gruntu

Większość długoletnich dzierżaw gruntowych zawiera zapisy ukierunkowujące, lub ograniczające sposób zagospodarowania gruntu. Właścicielowi, a w szczególności publicznemu, chodzi często o konkretne i jak najszybsze zagospodarowanie długoterminowe gruntu przez inwestora, którego potrzebuje, gdyż sam nie jest w stanie, lub nie chce zajmować się zainwestowaniem. Chodzi również o zapobieżenie ew. skażeniu środowiska w przypadku gruntów pod cele przemysłowe. Jest to stosowane przede wszystkim w sytuacjach rozwoju niezabudowanych gruntów. Przykład takich zapisów w umowie o użytkowanie wieczyste podany jest w załączniku B.

Właścicielowi zależy na znalezieniu takiego użytkownika, który jest w stanie szybko zagospodarować grunt tworząc na nim obiekty, z wynajmu których będzie opłacał podstawową opłatę dzierżawną, oraz często odprowadzał ułamek dochodów dla właściciela gruntu. W przypadku właściciela publicznego zależy mu często na powstaniu konkretnych funkcji dopełniających strukturę przestrzenną, generujących działalność gospodarczą, zatrudnienie i większe podatki (od nieruchomości) do budżetu

²⁹ Słyszy się nieraz o takich przypadkach w polskich gminach, które udostępniły swoje grunty (często w formie użytkowania wieczystego) zagranicznym partnerom, którzy następnie zbywali swoje prawa innym inwestorom przed rozpoczęciem inwestycji, prawdopodobnie z dużym zyskiem z tego „pośrednictwa”.

lokalnego. Jednocześnie, właściciel publiczny nie chce udostępniać swoich gruntów na cele spekulacyjne wyrażające się przetrzymywaniem gruntów w stanie niezainwestowanym.

Właściciel terenu poszukuje wiarygodnego użytkownika zdolnego do zagospodarowania gruntu. Prowadząc rozmowy z potencjalnym kontrahentem pragnie upewnić się, że ma do czynienia z odpowiedzialnym inwestorem. Sposobem selekcji często stosowanym jest wymaganie przez właściciela pewnej sumy wadium, którą wpłaca potencjalny kontrahent po to, aby rekompensować właścicielowi wstrzymywanie się od nawiązania rozmów z konkurencyjnymi kontrahentami oraz mobilizuje tegoż potencjalnego użytkownika do aktywnego rozeznania możliwości rzeczywistej inwestycji na przedmiotowym gruncie. Wadium jest najczęściej zaliczane na poczet przyszłych opłat czynszowych, jeżeli dojdzie do umowy, albo przesuwane jest jako depozyt gwarancyjny odzyskiwalny (wraz z odsetkami) po realizacji inwestycji. Większość umów stanowi o terminie zakończenia inwestycji, po przekroczeniu którego właściciel nalicza kary umowne w formie podwyższonej opłaty dzierżawnej (zob. zał. B), a nawet decyduje się na wygaszenie prawa dzierżawnego.

3.1.10 Utrzymanie i ubezpieczenie obiektów

Właściciel gruntu przede wszystkim martwi się o swój grunt i jego długoterminową wartość. Jest to jednak związane z budynkami, zabudowaniami i obiektami, które na tym gruncie już stoją lub mają powstać. Tym bardziej, że po wielu latach wszystko co na gruncie będzie wtedy się znajdować stanie się własnością właściciela gruntu. Tak jak kredytodawca interesuje się sposobem gospodarowania nieruchomością podczas biegu kredytu, tak właściciel gruntu interesuje się tym samym dodając ponadto jeszcze dłuższą perspektywę czasową³⁰.

Właściciel gruntu musi więc upewnić się, poprzez warunki umowy, że użytkownik gruntu będzie należycie gospodarował budynkami, zabudowaniami i obiektami. Oczywiście powinno to być również w interesie samego użytkownika, ale lepiej się upewnić poprzez zapisy i sankcje umowne. Szczególnie ważnymi są ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (np. wypadki na terenie nieruchomości), do której może być pociągnięty również właściciel gruntu, nawet jeśli zawini tylko użytkownik gruntu. W przypadku bogatej instytucji czy też właściciela publicznego istnieje większe ryzy-

³⁰ W każdej chwili grunt może wrócić do właściciela, jeżeli użytkownik okaże się niewypłacalnym. Wtedy to, wielkie znaczenie dla wartości gruntu będą miały budynki, zabudowania i obiekty.

ko, że zostanie skierowana sprawa o odszkodowanie. Właściciel gruntu powinien więc wymagać pełnej polisy ubezpieczeniowej oraz systematycznego zwiększania sumy ubezpieczonej.

3.1.11 Inne ustalenia

Strony mogą zapisywać jeszcze inne ustalenia odnoszące się do konkretnej sytuacji. Każda klauzula powinna być postrzegana poprzez pryzmat trzech głównych kontrahentów: właściciela, użytkownika, i kredytodawcy. W przypadku dużej skali przedsięwzięcia etapowanego potrzebna jest zwykle parcelacja terenów pod poszczególne fazy. Właściciel chce najczęściej przekazywać użytkownikowi te części gruntu, które podlegają niezwłocznemu zagospodarowaniu. W ten sposób upewnia się, że nastąpi optymalny podział gruntu jednocześnie gwarantując przekazywanie kolejnych części gruntu po należytym zagospodarowaniu wcześniej przejętych działek.

W długiej perspektywie czasowej następują znaczne zmiany uwarunkowań ekonomiczno-przestrzennych w odniesieniu do przedmiotowego gruntu, lub raczej jego lokalizacji. Dlatego też, zarówno właściciel jak i użytkownik mogą chcieć robić okresowe przeglądy tych uwarunkowań celem ew. modyfikacji umowy. Jest to coś więcej niż mechaniczna aktualizacja ceny gruntu poprzez kolejne nowe wyceny czy uczestniczenie właściciela gruntu w dochodach z budynku. Sytuacje dotyczące zmian w gospodarce przestrzennej miasta czy kierunku jego rozwoju są przykładami znacznych zmian, które mogą wymagać urealnienia stosunków między właścicielem a użytkownikiem w perspektywie 15-20 lat. Rodzić to może powstawanie impasów, które należy przewidzieć zawczasu zapisując procedury arbitrażowe dla ich skutecznego rozstrzygnięcia.

Dosyć często dochodzi do konieczności przeprowadzenia modernizacji obiektów lub funkcji po dłuższym okresie funkcjonowania umowy. Z punktu widzenia właściciela gruntu modernizacja może być pożądana jako wnosząca wartość dodaną dla całej nieruchomości, której stanie się właścicielem po wygaśnięciu umowy. Użytkownik może się zdecydować na modernizację, jeżeli będzie to jeszcze dla niego rentowne. W tym celu wymagane jest często stosowne przedłużenie pozostałego jeszcze okresu użytkowania gruntu tak, aby nakłady inwestycyjne zdążyły się zamortyzować oraz aby okres ten był o dobrych kilka lat dłuższy niż okres spłaty kredytu inwestycyjnego sfinansowanego na modernizację. Dodatkowo użytkownik będzie zabiegał o karencję opłat (czynszu) dzierżawnych na okres przeprowadzania modernizacji, podczas którego nieruchomość nie generuje dochodów.

3.2 WARIANTOWE ZASTOSOWANIA DŁUGOLETNIEJ DZIERŻAWY GRUNTU

Wyżej opisane cechy charakterystyczne rynkowego instrumentu długoletniej dzierżawy gruntowej znajdują zastosowanie w szeregu sytuacji, które można podzielić według rodzaju przeznaczenia, fazy rozwoju lub rodzaju podmiotów. Opis wariantowych zastosowań nastawionych na rozwiązanie szczegółowych sytuacji powstających na rynku nieruchomości przedstawiony jest skrótowo poniżej.

3.2.1 Dzierżawa przy tworzeniu nowych obiektów.

Długoletnia dzierżawa gruntowa może być bardzo przydatnym instrumentem ułatwiającym, a czasem wręcz umożliwiającym, finansowanie nowych inwestycji, pozwalając developerowi uzyskiwać większą efektywność finansową niż w przypadku posiadania gruntów na własność. Przykład takiej klasycznej sytuacji rynkowej przedstawia przykład rachunkowy przytoczony w załączniku D.

Właściciel gruntu może sprzedać swoją własność developerowi, który buduje na gruncie obiekt, a następnie sprzedaje grunt inwestorowi kapitałowemu. Inwestor ten będzie skłonny do wystawienia stosownej promesy zakupu gruntu po upewnieniu się, że obiekt zostanie ukończony i wypełniony użytkownikami. Developer mając promesę zakupu gruntu lub promesę kredytu hipotecznego na budynek, zyskuje kredyt budowlany.

Alternatywnie, właściciel gruntu wydzierżawia grunt developerowi, który ściąga kredyt zabezpieczony długoletnią dzierżawą gruntową na zbudowanie obiektu. Nie rzadko zdarza się, że właścicielem gruntu jest instytucja finansowa, która następnie udziela kredytu developerowi. Opis tego rodzaju konstrukcji znajduje się w Załączniku C.

Efektem ekonomicznym takich rozwiązań, jest to, że developer uzyskuje kapitał na zagospodarowanie atrakcyjnego gruntu, podczas, gdy właściciel gruntu oraz kredytodawca (czasem jeden i ten sam) otrzymują atrakcyjne długoterminowe stopy zwrotu na swoich kapitałach. Długoletnia dzierżawa gruntowa pozwala również developerowi na funkcjonowanie bez konieczności dopraszania aktywnego partnera kapitałowego, co może utrudniać mu funkcjonowanie i skazywać na dzielenie się korzyściami.

3.2.2 Dzierżawa przy etapowanych przedsięwzięciach.

Kiedy developer zamierza zagospodarować większy obszar rozkładając przedsięwzięcie inwestycyjne na dłuższy okres, opłacać się może zawarcie długoterminowej dzierżawy gruntowej, która nie angażuje jego kapitału własnego zamrożonego bezczynnie w grunty oczekujące przez lata na uruchomienie. Właścicielem gruntu jest inny inwestor kapitałowy, który udostępnia kolejne tereny developerowi na zasadzie dzierżawy gruntowej, a ten z kolei pozyskuje kredyt hipoteczny na realizację inwestycji. Tak jak w klasycznym modelu, opisanym powyżej, developer uzyskuje pełne finansowanie realizacji budynku

W ten sposób developer, który nie posiada własnego kapitału do zainwestowania w przedsięwzięcie, pozyskuje 100 % finansowania, dopraszając niejako „biernego współnika” w osobie właściciela gruntu, którym często jest instytucja finansowa szukająca bezpiecznej lokaty kapitału³¹, zadawalająca się regularnym wzrastającym dochodem z opłat (o stopie zwrotu rzędu 6-10 %) i z perspektywą zabezpieczenia długoterminowej relacji wartości swojego kapitału. Developer otrzymuje dodatkowo możliwość zarówno odpisów amortyzacyjnych z obiektu (często w 100% skredytowanych) oraz możliwość wliczania opłaty (czynszu) dzierżawnej w ciężar kosztów przy ustalaniu podstawy opodatkowania³².

3.2.3 Dzierżawa dla uwalniania kapitału gruntowego budynkiem

Zdarza się, że właściciel nieruchomości zabudowanej obiektami dochodowymi, chce zwiększyć swoją płynność z powodu wyczerpywania się korzyści z odpisów amortyzacyjnych, małej sumy pozostającego kredytu, czy niskiej doczesnej stopy oprocentowania kredytów, które można wykorzystać. Dla pozyskania znacznego przepływu gotówki właściciel taki może rozważyć możliwość swoistego „refinansowania” poprzez wycofanie części kapitału, sprzedając grunt drugiemu inwestorowi i jednocześnie zawierając długoletnią dzierżawę gruntową. Chcąc finansować dalszy rozwój nieruchomości, lub jej remont, czy modernizację, może teraz wykorzystać kapitał własny i zaciągnąć kredyt, korzystając w danym momencie z niskich stóp oprocentowania.

³¹ Typowymi instytucjami inwestującymi w dobrze zlokalizowane grunty pod budynkami handlowo - usługowymi są towarzystwa ubezpieczeniowe, fundusze emerytalne, fundusze powiernicze, fundacje i organizacje (zob. przykład w załączniku C).

³² Oprócz tego korzysta również z odpisu podatku od wartości budynku oraz odsetków w ramach spłaty kredytu zaciągniętego na budowę obiektu.

Metoda powyższa³³ umożliwia uwolnienie „bezczynnego” kapitału ulokowanego w gruncie, uruchamiając go na inne, bardziej aktywne cele, jak wyżej wspomniany dalszy rozwój nieruchomości, ale również na wykup partnera kapitałowego lub na inwestycje w inne przedsięwzięcia inwestycyjne. Jednocześnie, poprzez zawarcie długoterminowej dzierżawy gruntu, pozyskuje się możliwości odpisów podatkowych opłat (czynszu) dzierżawnych w ciężar kosztów pozyskania przychodów. Sprzedający grunt dotychczasowy właściciel całej nieruchomości zatrzymuje własność budynku oraz władanie gruntem.

3.2.4 Dzierżawa z zastosowaniem opcji gruntowej

Przy konstruowaniu modelu finansowania inwestycji w nowe obiekty, spotyka się również rozwiązania oparte o mechanizm tzw. opcji gruntowej. Właściciel gruntu udziela developerowi (za opłatą) opcji (czasem zwanej licencją) na określony czas, w którym developer stara się zdobyć wszelkie uzgodnienia i zezwolenia potrzebne do rozpoczęcia budowy. Opcja nabyta przez developera, zawiera możliwość wejścia w krótkoterminową dzierżawę budowlaną (realizacyjną) na okres potrzebny do realizacji inwestycji i znaczną opłatę pierwszą, którą wykorzystuje do odpisów podatkowych (czynsz).

W momencie ukończenia inwestycji dzierżawa budowlana przekształca się w ostateczną długoterminową dzierżawę gruntu z opłatą roczną wyrażoną jako ułamek dochodów netto z budynku eksploatowanego przez użytkownika podczas trwania umowy. Użytkownik otrzymuje również prawo do wyburzenia i zbudowania kolejnych obiektów (przy dotrzymaniu określonych warunków) oraz możliwość przedłużenia dzierżawy uzyskując często łączny okres władania gruntem nawet przez ponad 200 lat.

3.2.5 Dzierżawa gruntowa ze świadczeniem rzeczowym dla właściciela

Innym modelem, również z gospodarki rynkowej, jest budowa hotelu na gruncie właściciela, który ustanawia długoletnią dzierżawę gruntową na rzecz inwestora, ale z warunkiem postawienia na gruncie np. budynku parkingowego dla użytku właściciela jak i gości hotelowych. Budynek parkingowy stanowi swoistą opłatę pierwszą. Na czas realizacji inwestycji i rozwinięcia działalności hotelowej inwestor otrzymuje karencję z opłat rocznych, które określone są jako procent od łącznych wpływów (brutto) z wy-

³³ Znana w języku angielskim jako *Land Sale-Leaseback*.

najmu pokoi hotelowych. W ten sposób inwestor hotelowy nie musi wyklądać kapitału własnego na pozyskanie gruntu, za wyjątkiem postawienia budynku parkingowego służącego również gościom hotelowym po otwarciu hotelu.

3.2.6 Dzierżawa przy renowacji nieruchomości zabytkowych

Jak już wcześniej pokazano, długoletnia dzierżawa gruntowa może być również zastosowana do istniejących gruntów zabudowanych. Interesująca jest możliwość zastosowania do nieruchomości zabytkowych, wymagających znacznych nakładów innego inwestora niż właściciel gruntów, którym często jest instytucja publiczna. Inwestor/developer uzyskuje długoletnią dzierżawę gruntu, na którym stoi zabytkowy budynek do remontu. Opłata roczna, której uiszczanie rozpoczyna się po okresie karencji na realizację inwestycji i wznowienie eksploatacji, wyrażona jest jako procent od czynszów uzyskiwanych z wynajmu lokali i budynku, przy czym istnieje pewien „odpis” od tych czynszów na amortyzację poniesionych kosztów renowacyjnych.

3.2.7 Dzierżawa główna gruntu przy powiernictwie majątku

Instrument dzierżawy głównej gruntu³⁴ stosowany jest przede wszystkim przez instytucje powiernicze, zajmujące się zarządzaniem powierzonym majątkiem (osób prawnych i fizycznych), wśród którego nieruchomości odgrywają często dominującą rolę.

Dzierżawa główna gruntu jest długoletnią dzierżawą zarówno gruntu jak i zabudowań. Różni się więc od klasycznej dzierżawy gruntowej tym, że przedmiotem dzierżawy jest zarówno grunt jak i zabudowania. Tutaj właściciel gruntu zachowuje własność zarówno gruntu jak i zabudowań, a użytkownik podejmuje się pełnego gospodarowania powierzonym mu majątkiem. Użytkownik staje się niejako gospodarzem wstępującym za pośrednictwem powiernika, w rolę właściciela, ale bez posiadania praw własności.

Jednocześnie właściciel i jego instytucja powiernicza nie martwią się o szukanie użytkowników/lokatorów na budynki i lokale, gdyż mogą traktować nieruchomość za z góry wydzierżawioną użytkownikowi głównemu, który sam już się dalej martwi o wykorzystanie i wynajęcie nieruchomości. W takim rozwiązaniu użytkownik jest odpowiedzialny za wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

³⁴ Znany w krajach anglosaskich jako *master ground lease* lub *rack rent leasehold*.

włącznie z podatkami, mediami, ubezpieczeniami, bieżącymi i kapitalnymi remontami. Korzyści dla właściciela są najbardziej widoczne w sytuacjach nieruchomości, które wymagają znacznych remontów lub modernizacji, gdyż nakłady są ponoszone w takim przypadku wyłącznie przez użytkownika głównego, który realizując swoje cele tworzy jednocześnie wyższą długoterminową wartość majątku właściciela³⁵.

Dla większości dzierżaw głównych gruntu opłata (czynsz) dzierżawna jest wyrażona jako pewna wielkość obowiązująca przez pierwsze 20 a nawet 30 lat, podczas których następują sukcesywnie obiektywnie określone podwyżki co 5, 10 lub 15 lat. W ten sposób użytkownik może kalkulować zwrot swoich nakładów kapitałowych poniesionych na remont czy modernizację, a właściciel i instytucja powiernicza mogą planować długoterminowe przychody kapitałowe.

Przykładem funkcjonowania dzierżawy głównej gruntu może być przykład starszej nieruchomości w dużej mierze zamortyzowanej, co oznacza, że podstawa do dalszych odpisów amortyzacyjnych jest już niewielka. Przy ew. sprzedaży wartość aktywów powierzonego majątku byłaby pomniejszona o podatek dochodowy wynikający z zysku kapitałowego. Byłoby to sprzeczne z koncepcją powiernictwa jako, że podstawowym celem powiernictwa majątku jest utrzymanie jego pełnej wartości realnej. Przy zastosowaniu dzierżawy głównej gruntu wartość powierzonego majątku pozostaje utrzymana³⁶, a właściciel może nadal korzystać z pozostałych jeszcze ew. odpisów amortyzacyjnych.

3.2.8 Dzierżawy gruntu pod lokalami wspólnotowymi

Nieruchomości z własnościowymi lokalami wspólnotowymi mieszkalnymi i użytkowymi na dzierżawionym długoterminowo gruncie³⁷ pojawiły się stosunkowo niedawno i nie wszędzie istnieją podstawy prawne umożliwiające takie konstrukcje³⁸. Instrument ten stał się atrakcyjnym sposobem inwestowania w nieruchomości, w szczególności w odniesieniu do komercyjnych lokalizacji zarówno przy budowie nowych obiektów, jak również dla przekształcania struktury kapitałowej istniejących.

³⁵ Ew. sprzedaż (rzadko dozwolona w umowach powierniczych) całej nieruchomości innemu inwestorowi może być bardziej korzystna niż w stanie wyjściowym (np. niski stopień obłożenia, konieczność remontów), jeżeli będzie zaoferowana jako w pełni wynajęta (przez użytkownika głównego) oraz w odnowionym stanie.

³⁶ Pod warunkiem, że umowa jest skonstruowana korzystnie dla właściciela, a nie tylko dla użytkownika.

³⁷ Znanymi w USA jako *leasehold condominium* (wspólnota dzierżawna).

³⁸ Regularne stosowanie takich form umożliwiły jako pierwsze stany Kalifornia, Floryda oraz Hawaje i to głównie dla nieruchomości mieszkaniowych.

W USA niektóre miasta zmagające się z problemem rewitalizacji centralnych dzielnic, wykupują kluczowe lokalizacje zabudowane zdegradowanymi nieruchomościami. Miasta te udostępniają następnie grunty w formie długoletniej dzierżawy developerom, chcąc zachować wczesną kontrolę nad sposobem zagospodarowania rewitalizowanego terenu. Również grunty posiadane przez szereg instytucji powierniczych, organizacji nie dla zysku oraz fundacji, które statutowo - lub zgodnie z aktami darowizny - nie mogą być zbyte w formie sprzedaży własności, stanowią podstawę dla rozwiązań z zastosowaniem dzierżawy gruntu pod własnościowymi lokalami wspólnotowymi. Inne sytuacje, gdzie sprzedaż nie jest rozważana przez właściciela, powstają gdy nie chce on ponosić wysokich należności podatkowych występujących w momencie sprzedaży³⁹.

Ważnym elementem jest zapisanie, kto jest właścicielem nowo-budowanych obiektów i lokali. Korzystniejszym jest często przydzielenie, na okres budowy, własności budynków właścicielowi gruntów, jeżeli jest ciałem publicznym korzystającym ze zwolnień lub ulg podatkowych nie dostępnych inwestorowi prywatnemu. Różnica w porównaniu z klasyczną dzierżawą gruntu powstaje przy wyodrębnianiu (z łącznej dzierżawy pierwotnej) osobnych ułamkowych dzierżaw gruntu podczas sprzedaży lokali własnościowych w nowo-budowanych obiektach. Z chwilą wyodrębnienia wszystkich ułamkowych dzierżaw, a więc z chwilą sprzedaży wszystkich lokali, łączna dzierżawa pierwotna gruntu wygasa⁴⁰.

Alternatywnym rozwiązaniem może być zatrzymanie przez developera łącznej dzierżawy pierwotnej gruntu zawartej z właścicielem gruntu. Następnie nabywcy lokali własnościowych zawierają z developerem (głównym użytkownikiem gruntu) umowy poddzierżawne części ułamkowych gruntu. Takie jednak rozwiązanie nastęrcza szereg trudności, gdyż właściciele lokali muszą uzyskać od właściciela gruntu gwarancję, że niewywiązanie się ze zobowiązań płatniczych głównego użytkownika gruntu (developera) nie spowoduje utraty ich osobnych poddzierżaw na ułamkach gruntu. Z kolei developer, po sprzedaży wszystkich lokali własnościowych, będzie miał mało motywacji do przejmowania się sprawami dotyczącymi głównie właściciela gruntu i właścicieli lokali. Natomiast jednoczesna upadłość właściciela gruntu oraz developera (nawet jeśli nie powiązana) może doprowadzić do zachwiania sytuacji właścicieli lokali nie

³⁹ Wysoki podatek dochodowy od zysku kapitałowego.

⁴⁰ Ew. zawarcie już na początku osobnych ułamkowych dzierżaw dla każdego z tworzonych lokali własnościowych, a potem zbycie ich wraz z lokalami, nie jest praktyczne ze względu na brak w tym czasie dostatecznie precyzyjnie określonych kształtów i wymiarów budynków i lokali, co uniemożliwia należyłą rejestrację praw.

gwarantując im ochrony przed procesem egzekucyjnym w myśl przepisów upadłościowych⁴¹.

Współczesne dzierżawy gruntowe, jak zostało wcześniej opisane, często tworzą dodatkowe korzyści dla właściciela gruntu, który chce w jakiś sposób uczestniczyć w sukcesie ekonomicznym inwestycji na swoim gruncie. W przypadku dzierżawy gruntu pod lokalami wspólnotowymi developer może zgodzić się, podczas zawierania umowy o dzierżawę gruntu na udział właściciela gruntu w zyskach ze sprzedaży lokali własnościowych, a nawet w dochodach uzyskiwanych przez developera przy wynajmie nie sprzedanych lokali.

Atrakcją rynkową lokalu własnościowego na dzierżawionym gruncie jest jego niższa cena, która powinna odzwierciedlać uniknięcie ponoszenia kosztów zakupu gruntu przez developera⁴². Dodatkowo, w związku z tym, że nie ma miejsca spłata długu zaciągniętego na zakup gruntu, czynsz ułamkowej dzierżawy gruntu, uiszczany przed właścicielem lokalu na rzecz właściciela gruntu powinien być z reguły niższy niż w wariacie własności gruntu. Ponadto, właściciele lokali mają możliwość: (a) realizować wzrost wartości swoich lokali; (b) finansować i refinansować swoje lokale; (c) zatrzymać zyski z ew. wynajmowania; oraz (d) zatrzymać zyski ze sprzedaży wtórnej.

Obecnie większość stanów w USA uznaje powyższą konstrukcję widząc w tym stworzenie alternatywnego instrumentu władania gruntem przez użytkowników i developerów. Niewiele stanów przyjęło bardziej szczegółowe ustawodawstwo regulujące ten instrument. Ustawodawstwo federalne odniosło się do tego w Krajowej Ustawie Mieszkaniowej, gdzie dopuszczono federalne ubezpieczenie kredytów mieszkaniowych na zakup własnościowych lokali mieszkalnych w ułamkową dzierżawę gruntu. Wiele stanów przyjmuje tylko zapisy zobowiązujące strony do ujawniania wszelkich istotnych praw i obowiązków w umowach ułamkowych dzierżaw gruntów⁴³. Niekiedy wprowadza się również wymagania dotyczące minimalnego okresu dzierżawy (przeważnie 50 lat), szczegółowy mechanizm egzekwowania przez właścicieli lokali obowiązków ciążących na właścicielu gruntu w ramach dzierżawy ułamkowej, prawo pierwokupu gruntu przez wspólnotę, a nawet obowiązkową subordynację roszczeń

⁴¹ Developer musiałby zapewnić właścicielom lokali możliwość wspólnego wykupienia całego terenu przed ustaniem posiadanej przez niego dzierżawy głównej.

⁴² Cena takiego lokalu może być nawet o połowę niższa niż w przypadkach własności bardzo drogich gruntów.

⁴³ Typowe wymagania w tym względzie to: (a) obowiązek rejestracji umów ułamkowych dzierżaw gruntów; (b) zawarcie w statucie wspólnotowym pełnego opisu dzierżaw; oraz (c) zgoda właściciela gruntu na stosowne zapisy w statucie. Takie zapisy chroniące konsumenta, zapewniają świadomość istnienia ułamkowej dzierżawy gruntu i wynikających z tego praw i obowiązków.

właściciela gruntu w stosunku do zabezpieczenia kredytu hipotecznego zaciągniętego na zbudowanie obiektów.

W niektórych stanach, przykładowo w Stanie Nowy Jork, własność lokali na ułamkowej dzierżawie gruntu dopuszczona jest tylko dla funkcji nie-mieszaniowych przy czym minimalny termin nie może być krótszy niż 30 lat. Argumentacja za takim uregulowaniem tej kwestii jest związana z korzystnym wpływem długoterminowej dzierżawy gruntu na tworzenie miejsc pracy w parkach przemysłowych oraz przy rewitalizacji centralnych dzielnic handlowo-usługowych. Redukcja kosztów gruntu, dzięki dzierżawie, oraz przekształcenie kosztów użytkowania gruntu na odpisywalne od dochodu (i rozłożone w czasie) opłaty (czynsze) dzierżawne, umożliwia tworzenie mniej kosztownych powierzchni przemysłowych oraz handlowo-usługowych dla małych rozwijających się firm, których nie stać na nowoczesne powierzchnie na własnym gruncie⁴⁴. Jest to zresztą argument stosujący się również do popierania tworzenia wspólnotowych lokali mieszkalnych na dzierżawionym gruncie.

⁴⁴ Tego typu uzasadnienie przyjęła nowelizacja ustawy o wspólnotach lokali (tzw. condominiums) nr. 7933 Stanu Nowy Jork z roku 1974.

4. UŻYTKOWANIE WIECZYSTYM INSTRUMENTEM OBROTU RYNKOWEGO

Użytkowanie wieczyste funkcjonujące jako długoterminowa dzierżawa gruntu jest znanym od dawna i stosowanym instrumentem gospodarki rynkowej. Jest niezbędnym uzupełnieniem palety instrumentów, które dobierają uczestnicy rynku nieruchomości do specyficznych sytuacji i potrzeb. Długoterminowe dzierżawy gruntu znalazły zastosowanie dla różnych typów nieruchomości, rodzajów inwestorów, oraz faz cyklu inwestycji nieruchomości. Ich popularność zmienia się wraz z uwarunkowaniami ekonomiczno-finansowymi oraz z ogólnymi relacjami opłacalności między dzierżawieniem a pełną własnością aktywów przedsiębiorstw i gospodarstw domowych. Reakcją na te zmiany zewnętrzne jest z jednej strony większa lub mniejsza popularność dzierżawienia gruntu, a z drugiej strony ewolucja instrumentu dzierżawy dla lepszego wpisania się w zaistniałe warunki.

Długoletnie doświadczenia rozwiniętych rynków nieruchomości wykazują, że dzierżawy gruntowe mają kilka podstawowych zalet dla właścicieli gruntów:

- właściciele uzyskują bezpieczny regularny dochód ułatwiający konstruowanie budżetu inwestycji kapitałowych;
- właściciele pozyskują doinwestowanie swoich gruntów przez użytkowników, zwiększając ich wartość, kontrolując jednocześnie sposób ich zagospodarowania;
- właściciele atrakcyjnych gruntów zatrzymują prawo do długofalowego wzrostu wartości swojego kapitału;
- właściciele mogą zachować przyszły majątek dla potomności w formie aktywnie zainwestowanej zyskującej na wartości;
- dobrze sformułowane umowy dzierżawne z poważnymi użytkownikami podnoszą wartości rynkowe gruntów co ułatwia ich sprzedaż lub zaciągnięcie podniekredytu przez właściciela
- właściciele gruntu mogą uniknąć znacznego podatku dochodowego od zysku kapitałowego (w przypadku sprzedaży);
- właściciele gruntu mogą uniknąć znacznego podatku od sprzedaży nieruchomości;
- właściciele gruntu potrzebujący gotówki, ale nie chcący utracić ostatecznej własności lub płacić wysokie podatki (w przypadku sprzedaży) mogą pobierać skapitalizowany czynsz dzierżawny lub zaciągnąć kredyt zabezpieczony regularnym dochodem;

- właściciele gruntu, jako inwestorzy lokujący kapitał, mogą łatwiej eksmitować użytkowników/developerów niż w przypadku kredytu hipotecznego na tych samych nieruchomościach;

Długoletnie dzierżawy gruntu nie byłyby stosowane, gdyby nie dawały również korzyści dla użytkowników dzierżawnych. Najbardziej typowe z nich to:

- dzierżawy dają możliwość uniknięcia zaangażowania kapitału własnego w grunt;

- dzierżawy dają możliwość zmniejszenia wielkości drogiego kredytu, gdyż cały kapitał własny może być zaangażowany w budowę obiektów, na które trzeba zaciągnąć kredyt;

- pomimo nieangażowania własnego kapitału w grunt, użytkownik uzyskuje odpisy podatkowe na ponoszone opłaty (czynsze) dzierżawne co daje większe sumy niż w przypadku kredytowanym zakupie własności gruntu i odciążania odsetek⁴⁵;

- dzierżawy umożliwiają pozyskanie bardziej atrakcyjnej i drogiej lokalizacji ze względu na jej większą dostępność finansową;

- stosowanie dzierżawy gruntu umożliwia w pewnych przypadkach zwiększenie rentowności przedsięwzięcia (dźwignia finansowa), jeśli koszty dzierżawy kapitału gruntowego są niższe od stopy zwrotu na całym kapitale nieruchomościowym;

- umowy sprzedaży gruntu pod istniejącym budynkiem (wersja „land sale-leaseback”) dają możliwość wycofania kapitału użytkownika zaangażowanego w budynki⁴⁶;

- niektórym użytkownikom/developerom łatwiej płacić opłatę dzierżawną niż, przy własności gruntu, płacić odsetki, raty kapitałowe oraz podatki związane z zakupem własności gruntu;

- dzierżawy utrzymują możliwość odpisów podatkowych za podatek od nieruchomości budynkowej oraz odsetki na kredycie zaciągniętym na budowę obiektów;

- developerzy nieruchomości mieszkaniowych mogą oferować swoim nabywcom bardziej dostępne finansowo produkty, gdyż dom na dzierżawionym gruncie jest tańszy, a pozwala w większości przypadków wykorzystywać opłaty dzierżawne do odpisów podatkowych;

⁴⁵ Własność gruntu nie daje odpisów amortyzacyjnych, ale dzierżawienie gruntu daje za to odpisy od podstawy opodatkowania. Jest to szczególnie ważne w sytuacji kiedy wartość gruntu jest relatywnie wysoka.

⁴⁶ Korzystne jeżeli użytkownik uzyskuje znacznie wyższą stopę zwrotu na działalności operacyjnej podczas, gdy wysokość czynszu dzierżawnego odpowiada znacznie niższemu kosztowi pozyskania kapitału.

Długoletnie dzierżawy gruntu nie są panaceum na wszelki problemy i, za wyjątkiem kilku krajów, nie stanowią głównego instrumentu pozyskiwania gruntu jakim jest pełna własność gruntu. Długoletnie dzierżawy mają swoje ułomności, aczkolwiek nie jest to celem rozważań w niniejszym opracowaniu.

Warto jednak wskazać na to, że najbardziej dotkliwą ułomnością użytkowania wieczystego jest zmiana opłaty rocznej w przyszłości wywołana nie tylko inflacją, ale zmianami realnymi w atrakcyjności lokalizacji. Właściciel gruntu będzie zawsze dążył do naliczania czynszu odzwierciedlającego najbardziej optymalną funkcję zagospodarowania, a użytkownik będzie tkwił z istniejącą funkcją i starzejącym się, coraz mniej funkcjonalnym budynkiem. W porównaniu z własnością gruntu, użytkownik ma mniejsze możliwości renegotjacji umowy niż możliwości refinansowania, co jest dostępne przy własności.

Wydaje się, że dalszy dynamiczny rozwój miast napędzany dalszym wzrostem sektora usług, który wykazuje silną koncentrację w centrach dużych miast, będzie powodował znaczny wzrost wartości gruntów przy jednoczesnym zacieśnianiu się podaży. Właściciele gruntu, działający racjonalnie, będą coraz mniej skłonni do pozbywania się rosnących w wartość aktywów, w których mają świetną długoterminową lokatę kapitału. Jednocześnie, developerzy będą, jak zawsze, poszukiwali sposobów na minimalizację zaangażowania kapitału własnego w przedsięwzięcia inwestycyjne. Dla jednych i drugich instrumentem długoletniej dzierżawy gruntu będzie oferował omówione w tym opracowaniu korzyści rynkowe. Sama konstrukcja instrumentu będzie przechodzić ciągłą ewolucję dopasowując się do zmieniających się uwarunkowań.

* * *

Pytanie o to czy użytkowanie wieczyste w rozumieniu długoletniej dzierżawy gruntowej jest instrumentem gospodarki rynkowej można uznać za rozstrzygnięte. Należy się następnie zastanowić w jakich celach mogą się posługiwać tym instrumentem właściciele gruntów publicznych - gminy i Skarb Państwa. Jest to przedmiotem następnego rozdziału.

5. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE INSTRUMENTEM LOKALNEGO SEKTORA PUBLICZNEGO

Własność publiczna gruntu jest uznawanym instrumentem polityk lokalnych i została szeroko rozpropagowana na światowej konferencji Organizacji Narodów Zjednoczonych - Habitat w Vancouver w 1976 roku. Ówczesna konferencja wymieniła szereg celów polityk wyrażonych w formie tzw. gospodarki gruntami, której integralnym elementem jest długoletnie dzierżawienie gruntów publicznych. Według ustaleń z Habitat Vancouver 1976, gospodarka gruntami powinna być wyrazem troski o następujące typowe cele sektora publicznego:

- przeciwdziałanie spekulacyjnemu przetrzymywaniu gruntów;
- zapobieganie zbyt ekstensywnej zabudowie strefy podmiejskiej;
- hamowanie zbyt gwałtownego wzrostu cen gruntów;
- zapewnienie udziału sektora publicznego we wzroście wartości;
- pozyskanie gruntów na cele publiczne po godziwym koszcie;
- zabezpieczenie niezbędnej ochrony środowiska;
- stworzenie dostępu do gruntu i przestrzeni dla szerokich grup;
- ochrona praw właścicieli do najlepszego zagospodarowania gruntu
- animowanie lokalnych rynków nieruchomości;
- prowadzenie rewitalizacji starych dzielnic miejskich.

Użytkowanie wieczyste znajduje zastosowanie w realizacji powyższych celów, aczkolwiek nie jest jedynym instrumentem dostępnym sektorowi publicznemu. W większości krajów pozostawia się swobodę samorządom lokalnym w dobieraniu właściwych instrumentów. Dlatego też nie ma jednorodnego obrazu stosowania instrumentu długoletniej dzierżawy gruntu przez samorzady. Nie mniej jednak istnieje szereg przykładów posługiwania się tym instrumentem w celach bardziej administracyjnych, głównie dla realizacji ładu przestrzennego wyrażonego w planach zagospodarowania przestrzennego (zob. zał. B) co występuje częściej w Europie, jak również w celach głęboko rynkowych, gdzie sektor publiczny występuje w partnerstwie publiczno-prywatnym (zob. zał. E) co występuje częściej w Stanach Zjednoczonych.

Generalnie jednak, można wyróżnić trzy główne nurty celów stosowania użytkowania wieczystego wyrażone w politykach: mieszkaniowej, gruntowej i przestrzennej. W polityce mieszkaniowej chodzi przede wszystkim o zapewnienie dostępności kosztów mieszkaniowych i odpowiednich standardów. W polityce gruntowej chodzi o

zapewnienie dostępności gruntów po niewygórowanych kosztach i przeciwdziałając spekulacyjnej „spirali” cen. W polityce przestrzennej chodzi o zapewnienie należytego zagospodarowania gruntów i utrzymanie ładu przestrzennego. Jest również szereg innych celów ubocznych.

W wielu krajach zostawia się gminom swobodę w wyborze posługiwania się instrumentem użytkowania wieczystego. Dla przykładu w Holandii, zbywanie gruntu w formie własności praktykowane jest w jako główna forma przez 85% gmin. Jednocześnie, 80% gmin stosuje jako uzupełniający instrument użytkowania wieczystego z tym, że 30% stosuje go bardzo często, lekko ok. 12% zbywa grunty miejskie tylko w tej formie. Można zauważyć bardzo silną preferencję do stosowania użytkowania wieczystego w wielkich miastach⁴⁷. Ma to zapewne związek z o wiele większym potencjałem wzrostu wartości gruntów, w którym to wzroście sektor publiczny chce uczestniczyć jako współtworzący ten wzrost swoimi działaniami regulacyjnymi i inwestycyjnymi.

Podobnie w Szwecji istnieją znaczne różnice w posługiwaniu się instrumentem użytkowania wieczystego. Większość istniejących umów (ponad 80%) dotyczy domków jednorodzinnych, potem budynków wielomieszkalnych (niecałe 10%), gruntów przemysłowych (niecałe 5%), gdy reszta jest pod innymi funkcjami. Głównymi użytkownikami tego instrumentu są wielkie miasta z wiodącym Sztokholmem, gdzie własność komunalna gruntów dochodzi do 60%.

W Stanach Zjednoczonych szczególnym zainteresowaniem tamtejszych gmin było stosowania długoletnich dzierżaw gruntu dla celów rewitalizacji centralnych lub poprzemysłowych obszarów zurbanizowanych. Dla realizacji tych celów uznawano, że sprzedaż własności gruntów publicznych była strategicznie niecelowa. Inne gminy stosują również instrument długoletniej dzierżawy gruntu dla celów obniżenia kosztów kapitałowych developerów, dla zachowania kontroli właścicielskich nieruchomości zabytkowych, dla kontroli implementacji planów szczególnych w strefach strategicznych, oraz dla innych celów. Podobnie jak w Holandii czy Szwecji w posługiwaniu się długoletnimi dzierżawami gruntu wyróżniają się wielkie miasta.

Poniżej omówione są poglądowo główne obszary zastosowań użytkowania wieczystego przez samorządy lokalne w gospodarkach rynkowych.

⁴⁷ Rotterdam, Amsterdam, Haga i Utrecht posługują się wyłącznie użytkowaniem wieczystym, w rezultacie czego własność komunalna jest dominującą formą własności gruntu jako infrastruktury (w Amsterdamie 80% gruntów).

5.1 STYMULACJA IMPLEMENTACJI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina, poprzez swoje działania właścicielskie na gruncie, ma duże możliwości kształtowania tempa i sposobu zagospodarowania gruntu, poprzez udostępnianie go inwestorom, którzy są gotowi i sprawni do podjęcia stosownych inwestycji. Jest to szczególnie efektywny instrument w sytuacji istnienia posiadaczy gruntu niezdolnych do zainwestowania go, braku bodźca fiskalnego w formie podatku od wartości rynkowej gruntu, oraz przy zachowaniach spekulacyjnych nastawionych na wzrost wartości gruntu niezabudowanego. Są to uwarunkowania, które dosyć łatwo można odnaleźć w Polsce okresu transformacji.

Użytkowanie wieczyste poprzez opłaty (czynsze) dzierżawne działa jako swoisty bodziec finansowy na użytkownika. Jeżeli bowiem nie zainwestuje w określonym czasie traci władanie gruntem. Użytkowanie wieczyste zapewnia również powstanie pożądanej funkcji poprzez zapisy warunkujące sposób zagospodarowania dzierżawionego gruntu. Jednocześnie daje możliwości zapewnienia należytego utrzymywania budynków, zabudowań, budowli i innych obiektów. Jest to szczególnie ważne przy dzierżawieniu nieruchomości o walorach historycznych, przy stymulowaniu procesów rewitalizacji oraz przy przebudowie centrów miast.

5.2 ŁĄCZENIE INTERESÓW KOMERCYJNYCH I CELÓW PRZESTRZENNYCH

Długoletnie dzierżawy gruntu umożliwiają gminom osiągnięcie interesów komercyjnych jeżeli dzierżawienie gruntu bardziej się opłaca w danym momencie niż sprzedaż. Jednocześnie pozwala to na osiągnięcie strategicznych celów przestrzennych jakim jest zagospodarowanie wskazanymi funkcjami określonych terenów. Dotyczy to szczególnie wielkich przedsięwzięć wykraczających poza granice jednej nieruchomości, i gdzie chodzi niejako o osiągnięcie efektów synergii w całym kompleksie przestrzennym. W innych sytuacjach chodzi również o generowanie dochodów na cele przyszłych przedsięwzięć publicznych.

5.3 STYMULACJA PROCESÓW REWITALIZACJI

Problem rewitalizacji starych, często centralnie położonych terenów, wymaga szeregu nakładów infrastrukturalnych sektora publicznego, zanim sektor prywatny da się przyciągnąć do inwestowania swojego kapitału na rewitalizowanym obszarze. Wymaga to najczęściej jakiegoś rodzaju zachęt i koncesji oferowanych developerom co kojarzy się głównie z dotacjami, kredytami preferencyjnymi, oraz ulgami podatkowymi. Wiele miast amerykańskich, szczególnie w okresie lat 80. posługiwało się długoletnimi dzierżawami gruntu jako instrumentem wspierania kapitałowego dla developerów decydujących się inwestować na obszarach rewitalizowanych. Angażowało to podobną wielkość środków, ale pozostawiało gminom większą kontrolę nad sposobem zagospodarowania poprzez warunki zawarte w umowach dzierżawnych. Jest to szczególnie efektywne w odniesieniu do obiektów o walorach historycznych.

5.4 ZABEZPIECZENIE KORZYŚCI Z LOKATY KAPITAŁU PUBLICZNEGO

Gmina jako instytucja permanentna musi dbać o zabezpieczenie powierzonego sobie kapitału publicznego. Część tego kapitału może być ulokowana w gruntach, które stanowią bezpieczną i permanentną lokatę kapitału. Dywidendy z tego kapitału w formie opłat dzierżawnych czy czynszów za lokale, stanowią konkurencyjne źródło dochodów budżetu lokalnego, szczególnie w sytuacji większej efektywności ekonomicznej wynajmowania niż sprzedawania w danej sytuacji na rynku nieruchomości. Jeżeli dodamy do tego, że atrakcyjne grunty gwarantują realny wzrost wartości kapitału publicznego to jasnym staje się, że gminy chcą mieć część swojego kapitału ulokowanego w atrakcyjne grunty o dużej szansie wzrostu. Podobnie postępują inne instytucje o charakterze publicznym lub powierniczym zarządzające znacznym kapitałem. To takie właśnie instytucje są poważnymi właścicielami gruntów w wielu miastach.

5.5 ZWIĘKSZANIE DOSTĘPNOŚCI WŁASNOŚCI MIESZKANIOWEJ

Długoletnia dzierżawa gruntów jest często instrumentem wspierania własności mieszkaniowej, a w szczególności domków jednorodzinnych. Możliwość nie angażowania własnego kapitału wielu nabywców w zakup gruntu jest oczywistym czynnikiem

redukującym koszty zakupu domku czy mieszkania. Gmina udostępnia gruntu w formie dzierżawy prywatnym developerom, którzy z kolei przekazują je nabywcom nowych domków i mieszkań. Jest to zgodne z intencjami szeregu developerów mieszkaniowych, którzy szukają sposobu dostępnego finansowania inwestycji dla potencjalnych niezbyt zamożnych nabywców. Powinno to być połączone z regulacjami podatkowymi, które uznają opłaty (czynsz) dzierżawny ponoszone przez właścicieli domków i mieszkań, jako równoznaczne z odsetkami od kredytów mieszkaniowych, co umożliwia odpisy podatkowe⁴⁸.

W Unii Europejskiej przykładami posługiwania się użytkowaniem wieczystym gruntu w powyższym celu jest Szwecja, a w szczególności Sztokholm, gdzie grunty są bardzo drogie. Również w Niemczech stosuje się jako wyraz pomocy gminy dla nabywających nowe domki lub mieszkania celem obniżenia kosztów zakupu, ale wymaga się wykupu gruntu po 10 latach.

5.6 UCZESTNICTWO WE WZROŚCIE WARTOŚCI GRUNTÓW

Jest to jeden z ważnych czynników szczególnie w Europie. Silnie zakorzenionym jest przekonanie, że sektor publiczny poprzez swoje działania regulacyjne (planowanie przestrzenne) i inwestycyjne (infrastruktura) znacznie przyczynia się do tworzenia wartości gruntów. W związku z tym sektor publiczny powinien być w stanie uczestniczyć w ekonomicznych korzyściach (wzrost wartości) celem przeznaczenia pozyskanych tą drogą środków na dalsze inwestycje. Prawo do uczestniczenia w korzyściach ze wzrostu wartości przejawia się w różnych formach takich jak podatek od wartości gruntu (nie istniejący w Polsce), opłaty adiacenckie, oraz podatek (dochodowy), zysku kapitałowego jak również „podatek” od renty planistycznej. Rosnące wraz ze wzrostem wartości gruntu opłaty (czynsze) dzierżawne są również wyrazem takiego myślenia.

5.7 PRZECIWDZIAŁANIE SPEKULACJI GRUNTAMI

Spekulacja gruntami jako taka nie może być postrzegana jako coś szczególnie złego w gospodarce rynkowej. Elementem zwalczanym jednak przez sektor publiczny

⁴⁸ Aby móc odpisywać stawiane są wymagania np. w USA aby: umowy były zbywalne, istniało prawo przyszłego wykupu gruntu przez użytkownika, okres dzierżawy nie może być krótszy niż 15 lat.

jest spekulacja o charakterze monopolistycznym, w której następuje przetrzymywanie pewnego obszaru gruntu uzbrojonego wcześniej przez gminę i z dogodną dostępnością. Prowadzi to spirali cen na innych gruntach co jest szczególnie niemile widziane w kategoriach polityki mieszkaniowej mającej na celu redukcję kosztów mieszkaniowych. Przeciwdziałanie spekulacyjnemu przetrzymywaniu monopolistycznie opanowanych gruntów budowlanych posługuje się głównie podatkiem od wartości gruntu, który nakłada znaczne koszty za przetrzymywanie w stanie niezabudowanym⁴⁹. Drugim sposobem, w szczególności przy braku podatku od wartości gruntu, co jest przypadkiem polskim, jest właśnie użytkowanie wieczyste, które nakłada rosnące opłaty „karne” za niezabudowanie gruntu.

5.8 WSPOMAGANIE „INFRASTRUKTURALNE” ROZWOJU INWESTYCJI NIERUCHOMOŚCIOWYCH

W niektórych krajach, czego bliskim przykładem jest Holandia, oferowanie gruntu w formie użytkowania wieczystego jest traktowane przez gminy jako swoista usługa infrastrukturalna dla sektora budowlanego porównywalna do dostarczania mediów. Dzięki działalności scaleniowej gmin developerzy nie muszą zajmować się gromadzeniem spekulacyjnym gruntów, gdyż mają dostęp zagwarantowaną przez sektor publiczny. W innych krajach, możliwość długoletniej dzierżawy gruntu jest traktowana jako opcja dla inwestorów, którzy wyceniamy sobie co im się bardziej opłaca i czy chcą zaangażować swój kapitał w grunty.

5.9 WSPOMAGANIE LOKALNEGO ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Przez politykę gospodarczą rozumie się działania samorządu na rzecz rozwoju inwestycji tworzących dodatkowe miejsca pracy. Użytkowanie wieczyste dla przedsiębiorstw, szczególnie nowych małych i średnich, zajmujących się produkcją materialną lub usługami, umożliwia uniknięcie zaangażowania kapitału w grunty, a poprzez to uwolnienie tego kapitału dla celów rozwoju i ekspansji podstawowych funkcji produkcyjnych czy usługowych. Jest to szczególnie ważne w drogich atrakcyjnie położonych

⁴⁹ Grunt nie zabudowany opodatkowany jest od wartości pod najbardziej intensywną funkcją. Jej brak powoduje znaczne obciążenie właściciela, którego grunt nie generuje żadnych dochodów.

częściach dużych miast, które mogą być przedmiotem silnej presji cenowej wywołanej w dużym stopniu spekulacją gruntami. Jest to również istotne dla przedsiębiorstw potrzebujących zwiększonych areałów gruntów pod modernizowane funkcje produkcyjne wymagające horyzontalnej organizacji ciągów produkcyjnych z rozległymi placami manewrowymi. Pozostaje jednak nadal możliwość zaciągnięcia kredytu na inwestycje w budynki zabezpieczonego na prawie użytkowania wieczystego, często z subordynacją pozycji właściciela gruntu w stosunku do kredytodawcy. Niższe opłaty roczne za korzystanie z gruntów stanowią swoiste wsparcie finansowe dla użytkowników wieczystych i funkcji gospodarczych przez nich realizowanych.

W Niemczech użytkowanie wieczyste jest wyraźnie stosowane dla redukcji kosztów gruntu dla startujących firm w fazie postinkubacyjnej, które nie mają własnego kapitału na zakup gruntu. Podobnie w Stanie Nowy Jork wprowadzono kiedyś szczególny akt prawny promujący długoletnią dzierżawę gruntu jako instrument wspomagania przedsiębiorczości.

6. POLSKA KONSTRUKCJA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W ŚWIETLE ZAGADNIEŃ PRAWNYCH

6.1 GENEZA I UWAGI DOT. UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Pojęcie użytkowania wieczystego pojawia się w Polsce dopiero w XX wieku, a ściślej rzecz biorąc w 1952 roku. Jednak konstrukcje prawne, których zbliżone cechy posiada regulacja dotycząca użytkowania wieczystego, występowały już w starożytnym Rzymie. Prawo Rzymskie wykształciło dwie charakterystyczne instytucje:

emfiteuzę - prawo wieczystej dzierżawy dotyczące gruntów rolnych oraz

superficies - prawo powierzchni, które było przewidziane dla celów zabudowy.

Uprawnienia wieczystego dzierżawcy zbliżone były do uprawnień właściciela. Miał on w szczególności prawo do dochodów z rzeczy, przeprowadzania melioracji i zmian uprawy, mógł grunt sprzedawać, zastawiać lub rozporządzać nim w drodze zapisu. Do obowiązków wieczystego dzierżawcy należało poza corocznym opłacaniem czynszu utrzymywanie gruntu w stanie nie pogorszonym. Prawo powierzchni było dziedzicznym, zbywalnym, rzeczowym prawem do używania budynku wzniesionego na cudzym gruncie. Instytucje te stały się wzorem dla ustawodawstwa późniejszego, w których znalazły się konstrukcje pokrewne określane wieczystą dzierżawą, emfiteuzą, prawem powierzchni oraz prawem zabudowy.

Po upadku imperium rzymskiego pojawiła się konstrukcja **własności podzielonej**, która polegała na tym, że ta sama rzecz miała w tym samym czasie jakby „dwóch właścicieli”, posiadających różne uprawnienia. Jednemu z nich przysługiwało tzw. dominum directum - własność zwierzchnia, drugiemu zaś tzw. dominum utile - własność użytkowa.

Do końca XVIII wieku powstawały różne odmiany powyższych instytucji. Na ziemiach polskich natomiast sytuacja wyglądała odmiennie w każdym z zaborów. Na ziemiach byłego Królestwa Polskiego były dość szeroko rozpowszechnione **dzierżawy wieczyste**, które miały zastosowanie zarówno w mieście jak i na wsi. Dzierżawa wieczysta była umową w wyniku, której właściciel parceli budowlanej oddawał daną parcelę w dzierżawę na czas nieokreślony i odstępował dzierżawcy wszystkie swoje prawa w zamian za zapłatę czynszu. Na terenie Zaboru Rosyjskiego występowało z kolei **Prawo Zabudowy** (zastrojka), w myśl którego właściciel gruntu mógł na mocy umowy oddać grunt do zabudowania. Na obszarze ziem wchodzących w skład byłego zaboru

austriackiego obowiązywał natomiast kodeks cywilny austriacki (ABGB) zawierający nienowoczesną już w tym czasie formę **własności podzielonej**. W wyniku nie sprawdzenia się w praktyce tej formy, w 1912 roku wydano ustawę o **prawie zabudowy** (*Baurecht*). Genezy prawa zabudowy należy szukać (według F. Zolla) w polityce mieszkaniowej i tendencjach do umożliwienia (ze względu na wysokie ceny mieszkań z końcem XIX i początkiem XX wieku) budownictwa niewielkich domów, przeznaczonych dla osób, które nie posiadały wystarczającej ilości kapitału do kupna gruntu. Były one natomiast w stanie pokryć koszty samej budowy, w szczególności, gdy rozszczenia wierzycieli budowlanych zostały zabezpieczone na wartości wzniesionego budynku. Pierwowzorem konstrukcji austriackiej było prawo zabudowy uregulowane w kodeksie cywilnym niemieckim (BGB) pod nazwą *Erbbaurecht*. Stało się ono wzorcem dla wielu ustawodawstw, między innymi dla ustawy rosyjskiej i kodeksu cywilnego szwajcarskiego, w którym ukształtowano to prawo jako służebność. Nieruchomość można było obciążyć służebnością, która dawała prawo wzniesienia budowli na powierzchni lub pod powierzchnią nieruchomości.

W Polsce w okresie międzywojennym w toku prac Komisji Kodyfikacyjnej RP powstała nowatorska koncepcja prawa zabudowy wzorowana na prawie niemieckim i austriackim. W przeciwieństwie do pierwowzoru traktowała ona „zabudowę” jako samoistną prawnie nieruchomość, stanowiącą odrębny przedmiot własności. Projekt stanowił, iż „budowle na gruncie lub pod nim, zarówno istniejące jak i zamierzone, wraz z powierzchnią do użytku przeznaczoną, stają się prawnie samoistną nieruchomością, jeżeli zostały na podstawie czynności prawnej przez odpowiednie wpisy w księgach gruntowych wyłączone z gruntu jako odrębny przedmiot obrotu prawnego”.

Po II wojnie dekret z 1945 roku dokonujący municypalizacji gruntów na terenie Warszawy regulował dwie formy korzystania z tych gruntów: **prawo zabudowy i wieczystą dzierżawę**. Zaslugą tej regulacji było wprowadzenie jednolitej konstrukcji dla całego Państwa, ale tylko w wypadku prawa zabudowy ponieważ instytucja wieczystej dzierżawy dotyczyła tylko gruntów miasta Warszawy. Prawo Zabudowy posiadające spore zalety, uznane za najatrakcyjniejszą formę korzystania z cudzego gruntu w wielu państwach, nie cieszyło się poparciem wśród ówczesnych decydentów, którzy zarzucali mu, iż jest zbyt wąskie i mało elastyczne. Twierdzono, że uwzględniając tylko jeden cel, zabudowę cudzego gruntu, pomija inne cele społeczne i gospodarcze.

W wyniku krytycznego stosunku do wyżej wymienionych instytucji w prawie rzeczowym z 1946 roku wprowadzono **pojęcie własności czasowej**, które opierało się o konstrukcję własności podzielonej. Według Iheringa właściciel czasowy powinien

być uważany za właściciela czasowego chociaż czasowo ograniczonego. Do czasu trwania własności czasowej osobie mającej zostać następcą w czasie, przysługiwało jedynie prawo o charakterze obligacyjnym, polegające na roszczeniach względem właściciela czasowego, ażeby nie zniszczył rzeczy oraz utrzymywał ją w dobrym stanie. Prawo Rzeczowe z 1946 r. przyjęło, iż wskutek zbycia nieruchomości na oznaczony czas zbywca przestawał być właścicielem, jednak nieruchomość nie wychodziła całkowicie ze sfery jego uprawnień majątkowych. Ustawodawca skonstruował ten stosunek prawny jako szczególne prawo na rzeczy cudzej, które nosiło ustawową nazwę „prawa powrotu”.

Własność Czasowa służąc głównie budownictwu mieszkaniowemu oraz będąc instrumentem chroniącym należycie zarówno interes zbywcy jak i właściciela czasowego, była konstrukcją w pełni konsekwentną z punktu widzenia legislacyjnego. Brak poparcia zawdzięczała przekonaniu, iż jak twierdzono, prowadziła do zubożenia funduszu gruntowego własności państwowej na skutek czasowej reprivatyzacji jej zasobów.

Pojęcie Użytkowania wieczystego pojawiło się po raz pierwszy w dekreście z 1952 roku, który regulował jednak konstrukcję zupełnie inną od instytucji zawartej w późniejszym Kodeksie Cywilnym. Konstrukcja ta przypominała raczej formę bezterminowego użytkowania. Ze względu na wielkie problemy mieszkaniowe ustawą z 1957 r. przywrócono jednak do łask instytucję własności czasowej w czasie nasilenia prac nad przygotowaniem projektu obecnego Kodeksu Cywilnego. W toku wspomnianych prac pojawiły się dwie koncepcje, jedna dotyczyła umieszczenia w K.C. instytucji Własności Czasowej w formie dotychczasowej regulacji oraz druga natomiast związana była z prawem powierzchni. Należy wspomnieć, iż w przyjętym za podstawę prac projekcie w ogóle pominięto konstrukcję własności czasowej. Pomijając koncepcje prawa powierzchni (ze względu na krytykę podnoszącą archaiczność i małą atrakcyjność dla obywateli) prowadzono debaty nad utrzymaniem zmodyfikowanej wersji przepisów o Własności Czasowej.

Zdarzeniem, które zmieniło radykalnie kierunek prac i określiło ostateczny los Własności Czasowej było ukazanie w 1961 r., Ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, wprowadzającej instytucję **Użytkowania Wieczystego**. Warto podkreślić, iż w trakcie prac nad projektem dużą wagę przywiązywano do zalet pojęcia „wieczyste” nie zwracając przy tym uwagi na określoną z góry granicę czasu trwania tego prawa. Ostatecznie użytkowanie wieczyste zostało uregulowane w dwóch aktach normatywnych: w kodeksie cywilnym i w ustawie o gospodarce gruntami i wywłasz-

czaniu nieruchomości, będącej w stosunku do kodeksu cywilnego ustawą szczególną. Zrozumiałą rzeczą jest, że rozcłódkowanie przepisów dotyczących użytkownika wieczyste nie przyczynia się do jasności oraz prawidłowości stosowania właściwych przepisów prawnych. Nie przyczynia się również do tego sama instytucja użytkownika wieczystego, która jest konstrukcją umiejscowioną pomiędzy prawem własności i ograniczonymi prawami rzeczowymi, czerpiąc jednocześnie rozwiązania prawne z obydwu regulacji.

Rezygnacja z instytucji własności czasowej spowodowała, że użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym i uprawniony jest tylko do takiego korzystania z nieruchomości, które nie narusza uprawnień właściciela.

6.2 PROPOZYCJE MODYFIKACJI ORAZ NIEZBĘDNYCH BADAŃ

Obecnie instytucja wieczystego użytkownika przeżywa kryzys, którego objawem jest trwająca dyskusja nad samą potrzebą jej utrzymania, jak i nad sposobem uregulowania. Pojawiają się liczne opinie postrzegające użytkownika wieczyste jako „relikt socjalistycznego systemu uwłaszczeniowego” oraz podważające sens istnienia tej instytucji. Bardziej radykalne głosy negują istnienie podobnych rozwiązań w historii prawa oraz we współczesnym Świecie. Niepokojącym jest fakt, iż opinie te wypowiadają również środowiska prawnicze. Stan ten tłumaczy tylko nieznamość aspektów historycznych przedmiotu oraz uwarunkowań historycznych.

W świetle powyżej przytoczonych nie budzących wątpliwości licznych argumentów o podłożu ekonomiczno - gospodarczym oraz na tle ewolucji historycznej wydaje się, iż nie ma wątpliwości, że należy utrzymać i zadbać o funkcje, które realizuje użytkownik wieczyste. Kwestią sporną pozostają kierunki rozwoju oraz zmian, które mogłyby dostosować tę konstrukcję do dzisiejszych potrzeb oraz zwiększyć jej atrakcyjność w obrocie prawnogospodarczym. W tym miejscu można rozważyć ew. powrót do początku lat 60-tych, kiedy w trakcie ożywionej dyskusji nad zaadaptowaniem w projekcie Kodeksu Cywilnego konstrukcji własności czasowej z prawem powrotu, w wyniku nieprzychylniej atmosfery oraz w wyniku wprowadzenia ustawy o gospodarce terenami w miastach osiedlach użytkownika wieczystego, przerwano prace nad wyżej wymienioną. Porzucono instytucję, która cieszyła się opinią oryginalnej polskiej koncepcji prawa ułatwiającego zaspokajanie potrzeb związanych z rozwojem miast oraz potrzeb indywidualnego budownictwa zapewniającego jednocześnie odpowiednią

ochronę interesów zarówno Skarbu Państwa jak i obywateli korzystających z udostępnionych im działek gruntu.

W uzasadnieniu ówczesnego projektu Ministerstwa Sprawiedliwości czytamy: „konstrukcja własności czasowej ma stanowić prywatno-prawną formę produkcyjnej eksploatacji gruntów, należących do Państwa lub innych osób prawa publicznego, które nie są tym podmiotom potrzebne do bezpośredniego wykonywania ich zadań”. Mając na względzie powyższe należałoby się zastanowić nad możliwością modyfikacji użytkowania wieczystego w kierunkach wcześniej już opracowanych, nad zwiększeniem atrakcyjności tego prawa poprzez stworzenie przychylnych regulacji podatkowych, a także nad możliwością stosowania tej konstrukcji na gruntach stanowiących własność prywatną kreując tym samym dodatkowy instrument w dynamicznie rozwijającym się, ale wymagającym wielu poważnych zmian obszarze. W tym celu należałoby promować w społeczeństwie wiedzę dotyczącą racjonalnych zachowań pro ekonomicznych i istniejących już na rynku rozwiązań prawnych obalając tym samym istniejące mity i stereotypy oraz prowadzić badania, które pozwolą wskazać kierunki możliwych zmian oraz ich społeczno gospodarcze zapotrzebowanie.

LITERATURA

Aloni, Jeremiah i Avraham Pisanty (1982): LEASE VALUATION OF STATE-OWNED LAND IN ISRAEL (szacowanie dzierżaw państwowych gruntów w Izraelu), w *Appraisal Journal*.

Baize, Jeff D. (1987): REVIEWING VALUATIONS OF GROUND LEASED INVESTMENTS (analiza wycen inwestycji na dzierżawionych gruntach), w *Appraisal Review and Mortgage Underwriting Journal*.

Bieniek, G. - Z. Marmaj (1996):, UŻYTKOWANIE WIECZYSTE W PRAKTYCE, Zielona G. 1996.

Brett, Deborah (1982): DISPOSING OF SURPLUS PUBLIC PROPERTY: Toward a More Effective Strategy, (Zbywanie nadwyżki nieruchomości publicznych: w kierunku bardziej efektywnej strategii), w *Real Estate Report*, III Quarter 1982.

Day, Paul J. (1989): THE VALUATION OF LEASEHOLD INTERESTS: AN INVESTMENT APPROACH, (szacowanie prawa dzierżawy gruntu: podejście inwestycyjne), w *The Valuer*, January 1989

Dietrich, H. - E. Dransfeld - W. Voss (1994): URBAN LAND AND PROPERTY MARKETS IN GERMANY, (rynk gruntów miejskich z Niemczech), UCL Press 1994

Drozd, E. - Z. Truskiewicz (1995): GOSPODARKA GRUNTAMI I WYWŁASZCZANIE NIERUCHOMOŚCI - komentarz, Kraków 1995

Flynn, Christine A. - Lawrence P. Goldman (1980): NEW YORK'S LARGEST LANDOWNER: The City as Owner, Planner, and Marketer of Real Estate (Największy właściciel gruntów w Nowym Jorku: miasto jako właściciel, urbanista i promotor nieruchomości), Report for the Fund of the City of New York, 1980.

Hägg, Claes (1991): TOMTRÄTT OCH AVGÄLD - Metoder för bestämning av tomträttsavgäld, (Użytkowanie wieczyste i opłata roczna - metody ustanawiania opłat rocznych), Uniwersytet Szkołholmski, kwiecień 1991.

Ignatowicz, J. (1995): PRAWO RZECZOWE, Warszawa 1995.

Ignatowicz, J. SYSTEM PRAWA CYWILNEGO, T.II.

Jefferies, R. L. (1989): CURRENT PROBLEMS IN GROUND LEASEHOLD VALUATION (bieżące problemy wyceny dzierżaw gruntowych), w New Zealand Valuers' Journal.

Martin, William B. (1986): UNDERSTANDING THE GROUND LEASE (zrozumieć dzierżawę gruntu), w Commercial Investment Real Estate Journal Spring 1986.

McIntosh, A.P.J. (1983): VALUING U.K. LEASEHOLD PROPERTY INTERESTS, (szacowanie brytyjskich dzierżaw gruntu), w International Real Estate Journal, 1983.

Needham, D.B. - B. Kruijt - P. Koenders (1994): URBAN LAND AND PROPERTY MARKETS IN THE NETHERLANDS, (Rynki gruntów miejskich w Holandii), UCL Press 1994.

Piniński, J. (1927): PRAWO RZECZOWE - wykład, Lwów 1927.

Raison, Barry (1988): PERPETUAL LEASEHOLD TENURE SOUGHT FOR THE ACT, (dzierżawy wieczyste poszukiwane dla ustawy), w The Valuer, January 1988.

Renz, George (1995): THE FUNDAMENTALS OF LAND LEASES, (podstawy dzierżaw gruntu) w Commercial Investment Real Estate Journal, 1995

Rice, Henry Hart (1986): AN UPDATE ON LEASED LAND (aktualności o dzierżawie gruntów), w Appraisal Journal.

Rosen, P. - David E. Rabinowitz (1990): THE GROUND LEASE AS THE FOUNDATION OF FUTURE REEAL ESTATE DEVELOPMENT (Długoletnia dzierżawa gruntu podstawą przyszłego rozwoju nieruchomości), w The Real Estate Finance Journal, Summer 1990

Rudnicki, S. (1996): KOMENTARZ DO K.C., Księga druga, Warszawa 1996.

Sagalyn, Lynne B. (1993a): LEASING: THE STRATEGIC OPTION FOR PUBLIC DEVELOPMENT, (Dzierżawa: strategiczna opcja dla publicznego inwestowania), Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Mass. 1993.

Sagalyn, Lynne B. (1993b): PUBLIC DEVELOPMENT: USING LAND AS A CAPITAL RESOURCE, (Publiczne inwestycje: posługiwanie się gruntem jako zasobem kapitałowym), Working Paper, Lincoln Institute of Land Policy and A. Alfred Taubman Center for State and Local Government, Harvard University, Cambridge, Mass. 1993.

Saiman, Martin S. i Diana Lee (1989): COMMERCIAL LEASEHOLD CONDOMINIUMS (wspólnoty powierzchni użytkownych na dzierżawionym gruncie), w Real Estate Review.

Shenkman, Martin (1995): GROUND LEASES IN RESIDENTIAL DEVELOPMENTS, (dzierżawy gruntu w przedsięwzięciach mieszkaniowych), w Commercial Leasing and Strategy Newsletter, September 1995.

Shidler, Jay (1983): MASTER GROUND LEASING SUITED FOR TRUST INSTITUTIONS (główne dzierżawy gruntu odpowiadają instytucjom powierniczym), w Trusts and Estates.

Solomon, Louis M. (1978): LEASING PUBLIC LAND: A CITY'S INVESTMENT IN THE FUTURE, (Dzierżawa gruntu publicznego: inwestycja miasta w przyszłość), Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Mass. 1978.

SOU 1980:49 (1980): TOMTRÄTT - betänkande av tomträttskommittén, (Użytkowanie wieczyste - raport komisji), Szwecja, 1980.

SOU 1990:23 (1990): TOMRÄTTSAVGÄLD - betänkande, (Opłata za użytkowanie wieczyste - raport), Szwecja, 1990.

Stockholms Kommun (1975): TOMTRÄTTSUTREDNIGEN 1974-75, (

Svensson, Ronny (1982): TOMTRÄTTEN I SVERIGE - utveckling, effekter, problem och lösningar, (Użytkowanie wieczyste w Szwecji - rozwój, efekty, problemy i rozwiązania), wydane przez Byggnadsförskningsrådet, R76:1982, Sztokholm.

Szer, S. (1964): UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, PiP 1994.

Tarasiewicz, L. - Planiol, M (1923): PRAWO CYWILNE RZECZOWE - wykład, W-wa 1923.

ZAŁĄCZNIK A

NOWELIZACJA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W SZWECJI W ROKU 1991

Art. 1

Prawo użytkowania wieczystego gruntu (prawo do działki) z opłatą roczną może być ustanowione dla określonych celów zgodnie z niniejszą ustawą (która stanowi część szwedzkiego Kodeksu Ziemskiego, przyp. tłum.). Prawo użytkowania wieczystego może być obciążone hipoteką raz innymi prawami władania (np. najem lokali w budynku, który znajduje się na gruncie w użytkowaniu wieczystym, przyp. tłum.) jak również prawami rzeczowymi jak służebności.

Art. 2

Prawo użytkowania wieczystego może być ustanowione na gruntach Skarbu Państwa lub gminy, lub na gruntach innych osób prawnych o charakterze publicznym. Za zgodą stosownego organu rządowego użytkowanie wieczyste można również ustanowić na gruntach fundacji. Użytkowanie wieczyste nie może być ustanowione na części działki lub na kilku działkach razem.

Art. 3

Umowa ustanawiająca użytkowanie wieczyste musi być sporządzona na piśmie. W dokumencie musi być jednoznacznie zapisane, że chodzi o użytkowanie wieczyste. Zmiany i aneksy nie zapisane w umowie nie mają mocy prawnej.

Art. 4

Dokument umowy ustanawiający użytkowanie wieczyste ma wyszczególnić cel umowy oraz wysokość opłaty rocznej. Jeżeli właściciel gruntu i użytkownik wieczysty usta-

lili sposób i warunki zmiany opłaty rocznej, mają one być zapisane w umowie. Dokument umowy ma również zawierać szczegółowy opis sposobu użytkowania i zabudowy gruntu. Jeżeli w chwili ustanawiania użytkowania wieczystego obowiązują na gruncie określone przepisy budowlane oraz dotyczące planu zagospodarowania przestrzennego, uważa się je za obowiązujące w umowie chyba, że strony uzgodnią i zapiszą inaczej.

Art. 5

Ustanowieniu użytkowania wieczystego towarzyszy przekazanie użytkownikowi wieczystego budynków, zabudowań i obiektów znajdujących się na gruncie. Jeżeli właściciel gruntu chce otrzymać rekompensatę za przekazane budynki, zabudowania i obiekty, musi to być ustalone i zapisane w umowie.

Art. 6

Dysponowanie prawem użytkowania wieczystego przez użytkownika nie powinno być ograniczone dodatkowymi warunkami nie zapisanymi w umowie. Nie można zapisywać praw ograniczających użytkownika wieczystego w zbyciu, obciążeniu hipoteką prawa użytkowania wieczystego, lub ustanowienia na użytkowaniu wieczystym innych praw rzeczowych (np. podnajem, przyp. tłum.).

Art. 7.

Jedynie ograniczenia, które mogą istnieć w odniesieniu do zbywalności prawa użytkowania wieczystego i obciążania go innymi prawami, zapisane są w pierwszej, ogólnej, części Kodeksu Ziemskiego (którego częścią jest niniejsza ustawa, przyp. tłum.).

Art. 8.

Jeżeli właściciel gruntu lub użytkownik wieczysty nadużyją swoich praw lub zaniedbają swoje obowiązki określone w umowie, są zobowiązani niezwłocznie do przywrócenia stanu należytego oraz do naprawienia ew. szkód. Umowy nie wolno rozwiązywać wykorzystując fakt zaistnienia zaniedbań przez którąś ze stron.

Art. 9.

Użytkowanie wieczyste nie może być przedmiotem dalszego podziału gruntu, na którym zostało ustanowione.

Art. 10.

Oplata roczna ma być stała na ustalony okres. Jeżeli strony nie umówią się na dłuższy okres stałości opłaty, nie może być ona zmieniona częściej niż raz na rok. Wysokość opłaty rocznej może być zmieniona najwcześniej w drugim roku biegu umowy stosując się do art. 10, ust 1 i 2, oraz art. 11.

1. Użytkowanie wieczyste na gruncie pod domkiem jednorodzinnym:

Nowa opłata roczna (po pierwszej zmianie, przyp. tłum.) wyraża się ułamkiem (stopą procentową) wartości rynkowej gruntu, która to wartość stanowi podstawę naliczania opłaty. Podstawę tą oblicza się stosując wartość gruntu ustaloną podczas najbliższej w czasie taksacji powszechnej nieruchomości, i przeszacowaną wskaźnikiem wzrostu cen domków jednorodzinnych od czasu taksacji powszechnej. Wskaźnik ten ogłoszony jest przez Główny Urząd Statystyczny dla każdego województwa. Ułamek (stopa procentowa) służący do obliczenia opłaty rocznej nie może być wyższy niż trzy i pół procenta (3,5 %).

2. Użytkowanie wieczyste na gruncie innym niż pod domkiem jednorodzinnym:

Oplata może się zmieniać w dowolny sposób zapisany w umowie wyrażony jako ułamek (stopa procentowa) od wartości gruntu w stanie niezabudowanym. Ułamek ten nie może być mniejszy niż trzy procent (3 %). Opłata roczna obowiązuje przez pięć (5) lat i może być corocznie zwiększana zgodnie ze wskaźnikiem zmian cen konsumpcyjnych publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny. Nowy okres pięcioletni wymaga ponownej wyceny wartości gruntu w ww. sposób (jako gruntu niezabudowanego, przyp. tłum.).

Art. 11.

Jeżeli właściciel gruntu pragnie zmiany opłaty rocznej, musi powiadomić o tym pisemnie drugą stronę podając wysokość nowej opłaty najpóźniej jeden miesiąc przed rozpoczęciem nowego okresu (roku). Pisemne zawiadomienie następuje listem poleconym w chwili nadania i zaadresowanym na daną nieruchomość lub na inny adres podany przez użytkownika wieczystego.

Art. 12.

Poza regularnymi zmianami opłaty rocznej wg art. 10, strony mogą uzgodnić dodatkowe modyfikacje opłaty rocznej wynikające z ew. zmian sposobu korzystania z gruntu. Jeżeli wartość prawa użytkowania wieczystego spadnie z powodu nowych lub zmienionych przepisów zabudowy i zagospodarowania przestrzennego lub innych okoliczności, które są poza kontrolą użytkownika, może one (użytkownik) wystąpić o krekę opłaty rocznej.

Art. 13.

Umowa użytkowania wieczystego nie może być wypowiedziana przez użytkownika wieczystego.

Art. 14.

Właściciel gruntu może wypowiedzieć umowę po upływie określonych terminów. Jeśli strony nie umówią się na okres dłuższy, pierwszy termin upływa po sześćdziesięciu (60) latach, a każdy następny po czterdziestu (40) latach, jeżeli dotyczy to użytkowania na cele głównie mieszkaniowe. Przy użytkowaniu na cele niemieszkaniowe, pierwszy termin może być krótszy, ale nie poniżej 20 lat. Wypowiedzenie może nastąpić jeżeli właściciel ma ważne powody zmiany celu zagospodarowania lub rodzaju zabudowy.

Art. 15.

Wypowiedzenie umowy użytkowania wieczystego musi nastąpić co najmniej na dwa

lata przed terminem chyba, że uzgodniono w umowie dłuższy okres wypowiedzenia, aczkolwiek wypowiedzenie zgłoszone wcześniej niż pięć (5) lat przed upływem terminu jest nieważne. Właściciel, który składa wypowiedzenie zobowiązany jest powiadomić równocześnie właściwy sąd prowadzący księgi wieczyste celem odnotowania we właściwej księdze. Bez takiego zgłoszenia wypowiedzenie jest nieważne. Wypowiedzenie musi być na piśmie i zawierać uzasadnienie.

Art. 16.

Użytkownik wieczysty, który nie zgadza się z uzasadnieniem wypowiedzenia może je zaskarżyć najpóźniej trzy miesiące od chwili zgłoszenia wypowiedzenia do właściwego sądu prowadzącego księgi wieczyste.

Art. 17.

Z chwilą rozwiązania umowy poprzez wypowiedzenie, właściciel gruntu musi wykupić budynki i inne mienie należące do użytkownika wieczystego. Cena wykupu ma odpowiadać wartości mienia w chwili rozwiązania umowy przy założeniu, że umowa trwa nadal z tym samym celem zabudowy i innymi dotychczasowymi okolicznościami. Jeżeli od chwili wypowiedzenia użytkownik wieczysty poniósł koszty nie będące niezbędnymi dla wykonywania użytkownika wieczystego, nie może liczyć na ich skapitalizowanie poprzez wyższą cenę wykupu w momencie rozwiązania umowy i przejęcia mienia przez właściciela gruntu. Przy umowach na cele niemieszkaniowe strony mogą zapisać, że właściciel truntu nie musi wykupywać budynków, zabudowań i obiektów, albo może to zrobić po niższej cenie.

Art. 18.

W przypadku obowiązku wykupu mienia użytkownika wieczystego przez właściciela gruntów, roszczenia co do sumy wykupu muszą być zgłoszone nie później niż jeden rok od chwili wpisania wypowiedzenia do ksiąg wieczystych. Jeżeli roszczenia te wnoszone są wg. art. 16, obowiązuje jeden rok od chwili orzeczenia sądu. Po przekroczeniu wymaganego okresu wypowiedzenie jest nieważne. Po wejściu w życie orzeczenia odnośnie sumy wykupu, należności są wpłacane do urzędu wojewódzkiego, który niezwłocznie powiadamia o tym właściwy sąd wieczystoksięgowy celem dokonania wpi-

su. Wpłacone sumy są niezwłocznie deponowane na rachunku oprocentowanym.

Art. 19.

Z chwilą przejęcia gruntu wg art. 18 ustają wszelkie prawa użytkownika wieczystego razem z ew. obciążeniami. Jeżeli z tą chwilą użytkownik wieczysty opuścił grunt a właściciel nie wypłacił należnej sumy wykupu, jest on (właściciel) zobowiązany zapłacić użytkownikowi wieczystemu odsetki wg ustawy odsetkowej (regulującej wysokości odsetek za zaleganie z płatnościami, przyp. tłum.).

Art. 20.

Wpłacona przez właściciela gruntu suma oraz ew. naliczone odsetki są wypłacane przez urząd wojewódzki odpowiedniej osobie. Wpłata ta nie może nastąpić bez uprzedniej zgody właściciela gruntu, jeżeli ma to miejsce przez dniem rozwiązania umowy. Odsetki naliczone za okres przed dniem rozwiązania umowy należą się właścicielowi gruntu. Jeżeli rozwiązywane prawo użytkowania wieczystego jest obciążone długiem hipotecznym stosuje się prawo o podziale sumy z licytacji egzekucyjnej (sądowej). Jeżeli sąd uzyska sumę wyższą od roszczeń użytkownika, tak powstała nadwyżka przypada właścicielowi gruntu. Zebranie wierzycieli zwołuje się jak najszybciej a wezwanie wysyła urząd wojewódzki co najmniej na dwa tygodnie przed zebraniem. Adresatami wezwania są użytkownik wieczysty oraz znani wierzyciele mający roszczenia do prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli wierzyciele nie są znani, umieszcza się obwieszczenie w prasie o zasięgu zarówno krajowym jak też lokalnym. Stosowane koszty ponoszone są przez właściciela gruntu.

Art. 21.

Strony mogą, po pierwotnym ustanowieniu użytkowania wieczystego, uzgodnić rozszerzenie lub ograniczenie powierzchni gruntu pod użytkowaniem wieczystym, lub uzgodnić zmianę celu użytkowania, lub zmianę przepisów zawartych w art. 10, 12, 14, 15 i 17. Tak uzgodnione zmiany są ważne w stosunku do osób trzecich, które mają roszczenia do prawa użytkowania (np. wierzyciele, przyp. tłum.), ale tylko po otrzymaniu zgody na wpis tych zmian do ksiąg wieczystych, lub gdy wniosek o taki wpis jest zawieszony z powodu innych przeszkód w dokonaniu wpisu. Umowa zmieniająca powierzchnię użytkowania wieczystego wymaga zrealizowania stosownego podziału

geodezyjnego.

Art. 22.

Gdy strony rozwiązują użytkowanie wieczyste, umowa obowiązuje do momentu wykreślenia jej z ksiąg wieczystych. To samo obowiązuje, gdy właściciel wykupuje umowę od użytkownika wieczystego lub, gdy użytkownik wykupuje prawo własności od właściciela.

Art. 23.

Spory dotyczące zmiany opłaty rocznej, wypowiedzenia umowy, lub wysokości wykupu są rozpatrywane przez sąd ziemski (dot. sporów nieruchomościowych, przyp. tłum.).

Art. 24.

Procedura sądowa przy rozpatrywaniu sporów dotyczących opłaty, wypowiedzenia, i wykupu posługuje się tam gdzie tylko jest to możliwe regułami i zasadami ustawy o wywłaszczaniu nieruchomości. W sprawach dotyczących wysokości wykupu sąd kieruje się przepisami dot. wydawania orzeczeń. Jeśli spór dotyczy problemu dotyczącego roszczeń wierzycielskich i innych praw wpisanych do ksiąg wieczystych, sąd nie jest ograniczony do wysłuchania wniosków i zeznań stron. W sprawach o wysokość wykupu właściciel gruntów ponosi koszty sądu ziemskiego. Jeśli strona przeciwna przygotowuje raport podważający orzeczenie sądu ziemskiego, koszty takiego raportu są zwrócone pod warunkiem, że raport przyczynił się do ostatecznego rozstrzygnięcia. Koszty w sądach wyższych instancji są ponoszone przez właściciela gruntu jeżeli jest on stroną wnoszącą sprawę.

Art. 25.

Przy wszczęciu postępowania dotyczącego zmiany opłaty rocznej lub wypowiedzenia sąd ziemski ma niezwłocznie zawiadomić sąd wieczystoksięgowy celem wpisania wzmianki. To samo dotyczy przypadku kiedy orzeczenie nabiera mocy.

Art. 26.

Przepisy kodeksu cywilnego, kodeksu postępowania cywilnego oraz prawa upadło-

ściowego w odniesieniu do nieruchomości odnoszą się również do prawa użytkowania wieczystego. Przy wywłaszczeniach lub innym przymusowym nabyciu, prawo użytkowania wieczystego stawiane jest na równi z pojęciem nieruchomości.

Do niniejszej umowy stosują się wszystkie zawarte poniżej warunki oraz prawo Kodeksu Ziemskiego i przepisy wykonawcze w odniesieniu do użytkowania wieczystego⁵⁰.

§ 3.

Na nieruchomości zbudowany zostanie obiekt nie przekraczający ilości kondygnacji wymienionej w tej umowie. To samo dotyczy części zabudowanej oraz stosownych powierzchni mieszkalnym oraz/lub użytkowych.

§ 4.

1. Użytkownik gruntu zobowiązuje się, pod sankcją wymienioną poniżej i najpóźniej do dnia wymienionego w niniejszej umowie, do zabudowania gruntu zgodnie z postanowieniami § 3. Za każdy rozpoczęty kwartał po upływie ww. terminu zabudowy, naliczana jest opłata karna w wysokości pięciokrotności opłaty za kwartał, z natychmiastową wymagalnością zapłaty.

2. Jeżeli termin zabudowy nie może być dotrzymany z powodu ogólnego strajku lub akcji *lockout* w mieście, lub z powodu innych przeszkód pozostających poza kontrolą użytkownika, należy zwrócić się z wnioskiem o przedłużenie tego terminu o czas odpowiadający długości trwania uzasadnionych przeszkód.

§ 5.

Niezabudowana część gruntu będzie należycie zagospodarowana w jeden rok po zakończeniu prac budowlanych (ostatecznej inspekcji odbioru) zgodnie z wytycznymi w planie oraz ew. warunkami postawionymi przez gminę. Dla zabezpieczenia wykonania tych prac gmina może zapisać w niniejszej umowie obowiązek wpłacenia depozytu gwarancyjnego przez użytkownika w wysokości wymienionej w tej umowie. Depozyt ten jest wypłacalny użytkownikowi z dniem odbioru należnych prac przez stosowny inspektorat.

⁵⁰ Kodeks Ziemskie zawiera rozdział dot. użytkowania wieczystego (zob. Zał. A).

ZAŁĄCZNIK C

PRZYKŁAD POSŁUGIWANIA SIĘ UŻYTKOWANIEM WIECZYSTYM NA DOJRZAŁYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI W USA

W środkowej części Nowego Jorku, niedaleko siedziby Organizacji Narodach Zjednoczonych, znajduje się nieruchomość składająca się z 6-piętrowego biurowca, na dachu którego wyrastają dwa 32-piętrowe punktowce mieszkalne. Projekt został rozpoczęty w latach 60., lecz wkrótce potem przedsiębiorstwo budowlane zbankrutowało i projekt został przejęty (kupiony) przez „developera” będące amerykańsko-kanadyjskim *joint-venture*. Najlepszy sposób na zilustrowanie różnych praw na tej nieruchomości, będących wyrazem specyficznych inwestycji, to chronologiczne opisanie powstawania kolejnych „wiązek prawnych” wydzielonych z pełnego prawa własności na całej nieruchomości.

Prawa własności

Developer zakupił na początku całą nieruchomość na własność, lecz konsekwentnie dążył do takiego rozwiązania, które umożliwiłoby mu eliminację zaangażowania własnego kapitału. Developer utworzył dwie spółdzielnie mieszkaniowe⁵¹, które miały stać się właścicielami nie zbudowanych jeszcze punktowców mieszkalnych na dachu biurowca. Następnie developer sprzedał "działki powietrzne"⁵² utworzonym spółdzielniom. W tym momencie powstały trzy prawa własności w ramach jednej nieruchomości.

Użytkowanie wieczyste w formie „sale-leaseback”

Celem dalszego wycofania części własnego kapitału zaangażowanego początkowo w pełne prawa własności do całej nieruchomości, developer sprzedał posiadane jeszcze przez siebie prawa własności (działkę i przestrzeń do 6 pięter na biurowiec)

⁵¹ Jest to dosyć typowa forma własności mieszkaniowej na Manhattanie będąca przedmiotem swobodnego obrotu rynkowego.

⁵² W USA możliwe jest tworzenie tzw. praw powietrznych, które są de facto wydzielonymi działkami budowlanymi z dostępem do części gruntu (na postawienie dźwigających kolumn), albo do dachu stojącego na gruncie innego obiektu (ze stosowną służebnością gwarantującą dostęp do gruntu).

towarzystwu ubezpieczeniowemu, które szukało możliwości długoterminowej lokaty kapitału. Jednocześnie, developer zawarł umowę z kupującym na użytkowanie wieczyste działki wraz z przestrzenią dla biurowca na okres 999 lat⁵³.

Kredyt hipoteczny zabezpieczony prawem użytkowania wieczystego

Developer uzyskał następnie od kupującego towarzystwa ubezpieczeniowego 27-letni kredyt hipoteczny na sumę 3,5 mln dolarów zabezpieczoną prawem użytkowania wieczystego⁵⁴. Dla kredytodawcy zabezpieczeniem finansowym spłaty kredytu był dochód uzyskiwany z wynajmu biur, które developer miał zbudować i posiadać przez wiele lat.

Pierwsze i drugie kredyty hipoteczne dla spółdzielni mieszkaniowych

Towarzystwo ubezpieczeniowe, zainwestowawszy już we własność gruntu oraz w kredyt dla developera, udzieliło również pierwszych (podstawowych) kredytów hipotecznych spółdzielniom mieszkaniowym. Developer znalazł spółdzielniom kredyt uzupełniający zabezpieczony drugimi hipotekami.

* * *

W ten sposób utworzonych zostało 9 praw na jednej nieruchomości. Developer zebrał kapitał sprzedając działki powietrzne spółdzielniom a grunt towarzystwu ubezpieczeniowemu oraz zaciągając kredyt pod użytkowanie wieczyste. Suma ta prawdopodobnie wystarczyła mu na pokrycie kosztów zakupu gruntu oraz na zbudowanie 6-piętrowego biurowca. A pozostało mu prawo użytkowania wieczystego w centrum Manhattanu na 999 lat.

⁵³ Czasem spotyka się jeszcze w Nowym Jorku tak długie dzierżawy.

⁵⁴ W ten sposób instytucja finansowa (towarzystwo ubezpieczeniowe) szukająca możliwości lokaty jak największej ilości kapitału, zainwestowała również część kapitału na 27 lat w tą samą nieruchomość, ale tym razem w formie nabycia wierzytelności.

ZAŁĄCZNIK D

PRZYKŁAD KORZYŚCI FINANSOWYCH Z RYNKOWEGO ZASTOSOWANIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO PRZY NOWEJ INWESTYCJI W WARUNKACH LAT 1980-TYCH

Poniższy przykład podaje syntetycznie realistyczny rachunek ekonomiczny długoterminowej dzierżawy gruntu w warunkach gospodarki amerykańskiej lat 1980-tych⁵⁵.

Przytoczony przykład zakłada, że developer zakupuje grunt za 1 mln dolarów w celu zbudowania na nim małego biurowca. Znajduje następnie inwestora instytucjonalnego, który odkupuje od niego grunty dla długoterminowej lokaty kapitału⁵⁶, za tą samą cenę (1 mln dolarów) pod warunkiem realizacji inwestycji przez developera. Jednocześnie, inwestor ten zawiera z developerem umowę o długoterminową dzierżawę gruntów z opłatą roczną (czynszem gruntowym) w wysokości 8% obecnej wartości gruntów (1 mln dolarów). Termin dzierżawy jest opiewa na 50 lat z opcją dwukrotnego przedłużenia na kolejne 10 lat. Wysokość opłaty rocznej (czynszu gruntowego) będzie mogła rosnąć co 5 lat w oparciu o doczesne wyceny wartości rynkowej gruntu.

Koszty zbudowania obiektu biurowego wyniesie \$ 3 mln. Kredytodawca oferuje developerowi 30-letni kredyt hipoteczny pokrywający 75% nakładów oprocentowany na 12.5% z wymaganiami, żeby zabezpieczenie hipoteczne kredytu miało rangę uprzywilejowanego zastawu w stosunku do właściciela gruntu (tzw. subordynacja). W związku z tym, roszczenia właściciela gruntu będą podporządkowane roszczeniom kredytodawcy w razie niewypłacalności developera.

Poniższa tabela przedstawia ekonomikę takiej długoletniej dzierżawy gruntu porównując ją do alternatywnego zakupu gruntu przez developera na własność.

⁵⁵ Zob. William B. Martin: UNDERSTANDING THE GROUND LEASE (Zrozumieć dzierżawę gruntową) w Commercial Investment Real Estate Commercial Investment Journal, Wiosna 1986.

⁵⁶ Typowymi instytucjami lokującymi długoterminowy kapitał w dobrze zlokalizowane grunty są samorzady lokalne, fundusze emerytalne, towarzystwa ubezpieczeniowe, fundusze powiernicze, fundusze nieruchomościowe, fundacje, organizacje o charakterze publicznym.

Tabela 1
Ekonomika długoletniej dzierżawy gruntu

Koszt nabycia gruntu na własność	1 000 000	
Koszt postawienia obiektu	3 000 000	
<hr/>		
Łączne nakłady inwestycyjne	4 000 000	
	<i>Dzierżawa</i>	<i>Własność</i>
	<i>Gruntu</i>	<i>Gruntu</i>
Dochód brutto	980 000	980 000
Koszty eksploatacyjne	450 000	450 000
Opłata roczna (czynsz gruntowy)	80 000	
<hr/>		
Dochód netto	450 000	530 000
Obsługa długu (odsetki i raty)	384 300	384 300
Strumień gotówki przed podatkiem	65 700	145 700
Wkład kapitału własnego	0	1 000 000
<hr/>		

W przypadku własności gruntu developer musi zaryzykować związanie 1 mln dolarów kapitału własnego czego nie musi robić w przypadku pozyskania długoletniej dzierżawy gruntu. Uzyskuje odpowiednio mniejszy strumień gotówki, ale bez wyłożenia jednego dolara na przedsięwzięcie.

ZAŁĄCZNIK E

PODWYŻSZENIE RENTOWNOŚCI INWESTYCJI RYNKOWEJ PRZEZ POSŁUŻENIE SIĘ UŻYTKOWANIEM WIECZYSTYM W WARUNKACH LAT 90. W USA

Jest to przykład sytuacji zaistnienia tzw. pozytywnej dźwigni finansowej zwiększającej rentowność przedsięwzięcia. Generalnie biorąc, pozytywną dźwignię finansową w inwestowaniu w nieruchomości uzyskuje się wtedy gdy:

- kapitał można pożyczyć po koszcie niższym od stopy zwrotu uzyskiwanej na kapitale całej nieruchomości (dochód/wartość);
- grunt (to też kapitał) można dzierżawić po koszcie niższym od stopy zwrotu uzyskiwanej na kapitale całej nieruchomości.

Pozytywna dźwignia finansowa raczej nie występuje w warunkach bardzo wysokich cen nieruchomości w stosunku do czynszów (niska stopa zwrotu) oraz/lub w warunkach bardzo niskich stóp oprocentowania kredytów.

Developer rozważa zakup gruntu pod planowaną inwestycję, oraz alternatywnie nabycie gruntu w formie długoletniej dzierżawy (użytkowania wieczystego). Grunt kosztuje 200 tys. dolarów, a budowa obiektu 1,8 mln dolarów sfinansowana gotówką (kolejne 200 tys. dolarów) oraz kredytem (1,6 mln dolarów). Alternatywna do zakupu gruntu długoletnia dzierżawa wymaga ponoszenia opłaty rocznej w wysokości 20 tys. dolarów (10% od wartości gruntu).

Obiekt będzie generował rocznie dochód operacyjny⁵⁷ na poziomie 240 tys. dolarów. Koszty obsługi długu (raty i odsetki) wynoszą 176 tys. dolarów przy stopie oprocentowania rzędu 10%. Przeprowadzenie syntetycznego rachunku rentowności alternatywnych rozwiązań (zakup gruntu lub dzierżawienie) daje następujące wyniki po pierwszym roku funkcjonowania ukończonego obiektu.

⁵⁷ Czynsze brutto pomniejszone o koszty eksploatacji i bieżącej konserwacji.

Stopa zwrotu przed podatkiem

	<i>Zakup gruntu</i>	<i>Dzierżawa</i>
Dochód operacyjny	240.000	240.000
Opłata roczna (10% od 200.000 wartości)	-20.000	
Obsługa długu	-176.000	-176.000
Przyływ gotówki	64.000	44.000
Zainwestowana gotówka	400.000	200.000
<hr/>		
<i>Stopa zwrotu przed podatkiem</i>	<i>16%</i>	<i>22%</i>

Stopa zwrotu po podatku

	<i>Zakup gruntu</i>	<i>Dzierżawa</i>
Dochód operacyjny	240.000	240.000
Opłata roczna	- 20.000	
Odsetki	-160.000	-160.000
Amortyzacja (28.5 lat na 1.8 mln obiekt)	- 63.180	- 63.180
<hr/>		
Podstawa opodatkowania	16.820	- 3.180
<hr/>		
Przepływ gotówki przed podatkiem	64.000	44.000
Minus podatek (@ 31%)	- 5.214	
<hr/>		
Przyływ gotówki po podatku	58.786	44.000
Zainwestowana gotówka	400.000	200.000
<hr/>		
<i>Stopa zwrotu po podatku</i>	<i>15%</i>	<i>22%</i>

W przypadku własności gruntu developer inwestuje 400.000 własnego kapitału a uzyskany przed podatkiem przyływ gotówki wynosi 64.000. W przypadku długoletniej dzierżawy gruntu developer inwestuje 200.000 własnego kapitału a uzyskany przed podatkiem przyływ gotówki wynosi 44.000.

Dalszy szybki wzrost dochodu operacyjnego, np. rzędu 10% (tj. z 240.000 na 264.000) zaowocuje wzrostem przyływu gotówki do 88.000 dla opcji własności gruntu, oraz do 68.000 dla opcji dzierżawy gruntu. Spowoduje to wzrost stopy zwrotu do 37% dla opcji własności gruntu, a dla opcji dzierżawy gruntu aż do 54%.

Tak więc obecność pozytywnej dźwigni finansowej (tani kapitał pożyczony/dzierżawiony) drogi kapitał własny, powodują lepszą efektywność inwestycyjną dla opcji długoletniej dzierżawy gruntu.

ZAŁĄCZNIK F

PRZYKŁAD ZASTOSOWANIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DLA REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH W WARUNKACH POŁOWY LAT 90. W USA

Posługiwanie się użytkowaniem wieczystym w formie długoterminowej dzierżawy gruntu znajduje zastosowanie w realizacji celów rewitalizacji szeregu miast amerykańskich. W roku 1995 w San Francisco zawarto dosyć skomplikowaną umowę rewitalizacji centralnej części miasta zwanej Yerba Buena⁵⁸.

Miejska Agencja Rewitalizacji poszukiwała prywatnego developera/inwestora do realizacji i eksploatacji nowego centrum rozrywkowo-handlowego na wydzierżawionym gruncie. Publiczna agencja potrzebowała regularnego dochodu dla utrzymywania towarzyszących funkcji publicznych. Wcześniej, ustanowiła użytkowanie wieczyste pod Hotel Marriott.

Okres długoletniej dzierżawy gruntu ustalono na 51 lat wraz z opcją dwukrotnego przedłużenia na kolejne okresy 18-letnie. Użytkownik/developer płaci czynsz minimalny, który wzrasta o 15% co 5 lat. Do tego dochodzi tzw. czynsz proporcjonalny do dochodów realizowanych na zbudowanych przez developera obiektach. Całość łącznego czynszu minimalnego i proporcjonalnego jest indeksowana wskaźnikiem inflacji, ale nie może przekroczyć 5% rocznie.

Czynsz proporcjonalny zaczyna być pobierany po osiągnięciu przez inwestora oczekiwanej stopy zwrotu (14% do nakładów inwestycyjnych). Wtedy to publiczny właściciel gruntu pobiera czynsz proporcjonalny w formie 30% dochodu operacyjnego pozostałego po uzyskaniu przez inwestora oczekiwanej stopy zwrotu.

Poddzierżawy zawierane z użytkownikami powierzchni rozrywkowo-handlowych zawierają klauzule zobowiązujące ich do kontrybucji na rzecz utrzymania sąsiadującego parku publicznego Esplanade. W razie sprzedaży lub refinansowania przedsięwzięcia przez developera/inwestora publiczny właściciel gruntu otrzyma 10% sumy netto i zaliczy ją w poczet skapitalizowanego czynszu.

W ten sposób developer/inwestor zagospodarowuje grunt publiczny według oczekiwań właściciela, który umożliwia mu osiągnięcie oczekiwanej stopy zwrotu. Konstrukcja użytkowania wieczystego umożliwia developerowi mobilizację kapitału na działalność budowlaną oraz prawdopodobnie podwyższa rentowność przedsięwzięcia. Dla gminy użytkowanie wieczyste daje kontrolę nad sposobem rewitalizacji centralnej części miasta.

⁵⁸ Zob. Robert Wetmore and Helen L. Sause: STRIKING A PUBLIC/PRIVATE DEAL (*Konstruowanie publiczno-prywatnego partnerstwa*), w *Urban Land*, January 1996.