

RE-REwitalizacja

W Warszawie trwają prace nad zmianą tzw. „uchwały delimitacyjnej”, czyli uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy. W ostatnich tygodniach prowadzone były konsultacje społeczne w tej sprawie. Planowana zmiana ma polegać między innymi na doprecyzowaniu kwestii dotyczących prawa pierwokupu. Miasto argumentuje konieczność zmiany potrzebą poprawy sytuacji mieszkaniowej warszawiaków i warszawianek, usług społecznych i komunikacji oraz warunków rozwoju działalności gospodarczej czy warunków środowiska w obszarach kryzysowych i rewitalizacji. A może jednak ma to jakiś związek z liczbą zawiadomień o warunkowych umowach sprzedaży nieruchomości, kierowanych do Miasta w związku z uchwałą?

Przypomnijmy, uchwała „delimitacyjna” została podjęta na początku 2022 r., na podstawie ustawy o rewitalizacji, i wprowadziła na rzecz Miasta prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na tak oznaczonym obszarze. Zgodnie z aktualnym brzmieniem ustawy, w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji rada gminy może ustanowić na rzecz gminy prawo pierwokupu:

- wszystkich nieruchomości,
- nieruchomości określonego rodzaju,
- lub określonych nieruchomości - położonych na obszarze lub wskazanych podobszarach rewitalizacji.

Ustanowienie pierwokupu nie było więc obligatoryjne, a jego zakres można obecnie ograniczyć.

Obszar rewitalizacji m.st. Warszawy zajmuje sporą część prawobrzeżnej strony miasta, obejmując dzielnice Praga Północ, Praga Południe i Targówek. W granicach terenu objętego uchwałą mieszka znaczna część populacji stolicy. Są to też adresy zyskujące na popularności w związku z niedawną rozbudową linii metra (a w odniesieniu do Pragi-Południe - w związku z planami jej rozbudowy). Generuje to standardowo wysoki poziom obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi i powiązanych z nimi garażami.

Prawo pierwokupu oznacza, że strony transakcji sprzedaży takich nieruchomości muszą pamiętać o obowiązku zawarcia umowy sprzedaży najpierw w wersji warunkowej oraz zawiadomienia Miasta o możliwości skorzystania z prawa pierwokupu. Dopiero w sytuacji, gdy Miasto nie skorzysta z prawa pierwokupu (ma na to miesiąc od zawiadomienia), właściciel może sprzedać nieruchomość wybranemu wcześniej nabywcy. Przypomnijmy, dotyczy to wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, a więc także mieszkań i garaży.

Takie formalności generują koszty i powodują wydłużenie procesu sprzedaży. Konieczność zawarcia dodatkowej warunkowej umowy mnoży obligatoryjne wizyty u notariusza i zmusza do oczekiwania z finalizacją transakcji na ewentualne skorzystanie z prawa pierwokupu. Dodatkowe formalności nie są też mile widziane przez banki kredytujące zwykle tego rodzaju transakcje. Ale, jako że prawo pierwokupu przysługujące Miastu wynika wprost z ustawy, brak zastrzeżenia tego warunku powoduje nieważność umowy. Takiej wadliwości nie można konwalidować późniejszym ewentualnym zrzeczeniem się tego prawa przez Miasto. Dopełnienie wymaganych formalności jest więc niezwykle ważne.

A co jeśli Miasto skorzysta z prawa pierwokupu? Na 5737 dotychczasowych zawiadomień o umowach warunkowych nieruchomości objętych tym prawem Miasto wykonało prawo pierwokupu w odniesieniu do 4 nieruchomości. Co nie dziwi, bo trudno wyobrazić sobie jakąkolwiek jednostkę samorządu terytorialnego „skupującą” mieszkania z rynku. Wprowadzenie tak szerokiego prawa pierwokupu w obszarze rewitalizacji nie wydawało się więc od początku szczególnie przemyślaną decyzją.

Planowana zmiana uchwały ma wyłączyć spod prawa pierwokupu mieszkania, lokale użytkowe, stanowiska postojowe w garażach podziemnych i naziemnych oraz udziały w częściach wspólnych nieruchomości. Ograniczy to zbędne formalności – zarówno po stronie uczestników normalnego obrotu na rynku nieruchomości mieszkaniowych, jak i samego aparatu urzędniczego obsługującego ten proces po stronie Miasta.

Miejmy nadzieję, że praca urzędników, którzy przez ostatnie miesiące wysyłali do kancelarii notarialnych pisma z informacją, że Miasto z prawa pierwokupu nie korzysta, będzie mogła dzięki planowanej zmianie zostać spożytkowana z większą korzyścią dla mieszkańców stolicy.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel
weronika.wlasienko@ngllegal.com

Katarzyna Duda, Intern
katarzyna.duda@ngllegal.com