



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja

Druk nr 3765

Warszawa, 21 października 2010 r.

Pan
Grzegorz Schetyna
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

- o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Wiesława Szczepańskiego.

(-) Romuald Ajchler; (-) Leszek Aleksandrak; (-) Bartosz Arłukowicz;
(-) Eugeniusz Czykwin; (-) Henryk Gołębiowski; (-) Witold Klepacz;
(-) Jan Kochanowski; (-) Bożena Kotkowska; (-) Jacek Kowalik; (-) Janusz
Krasoń; (-) Zbigniew Kruszewski; (-) Waław Martyniuk; (-) Artur
Ostrowski; (-) Sylwester Pawłowski; (-) Stanisław Rydzoń; (-) Stanisław
Stec; (-) Wiesław Andrzej Szczepański; (-) Tadeusz Tomaszewski.

USTAWA

z dnia 2010 r.

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Art. 1.

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.¹⁾), wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 73 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. Przepis stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej związanego z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.”;

2) w art. 77:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana z urzędu nie częściej niż raz na 3 lata, a na wniosek użytkownika wieczystego nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.”;

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Jeżeli wysokość opłaty ustalona zgodnie z ust. 3, przewyższałaby o 20 % opłatę dotychczasową, pozostałą kwotę podwyżki właściwy organ przesuwa na kolejne lata, informując o tym w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 78. Kwota podwyżki przesunięta na kolejne lata nie może przekraczać 20 % opłaty dotychczasowej w każdym kolejnym roku. W takim przypadku nie określa się ponownie wartości nieruchomości.”.

Art. 2.

W sprawach aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego prowadzonych w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w art. 1, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 3.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963 i Nr 155, poz. 1043.

Uzasadnienie

Użytkowanie wieczyste jest jednym z trzech rodzajów praw rzeczowych obok własności i praw rzeczonych ograniczonych dotyczących nieruchomości gruntowej.

Polega na oddaniu w użytkowanie nieruchomości gruntowej, będącej własnością skarbu państwa, województwa, powiatu bądź gminy lub związku tych jednostek osobie fizycznej lub prawnej na czas określony 99 lat (wyjątkowo krócej, lecz nie mniej niż 40 lat). Użytkowanie wieczyste dotyczy głównie gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.

Prawo powstaje w wyniku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego oraz wpisu do księgi wieczystej. Oddający nieruchomość gruntową w użytkowanie wieczyste pozostaje właścicielem gruntu i pobiera z tego tytułu opłatę roczną od użytkownika. Użytkownik ma prawa podobne do właściciela. Może prawem tym swobodnie rozporządzać, czyli je sprzedać, obciążyć, zapisać w testamencie, podlega ono egzekucji.

Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej ma prawo do obiektów postawionych na tym gruncie. Użytkownik wieczysty ponosi na rzecz właściciela określone opłaty. Pierwsza opłata zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wynosi 15 – 25% ceny nieruchomości. Wysokość tego procentu określa właściciel nieruchomości. Opłata ta płatna jest jednorazowo, najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej. Opłaty roczne wnoszone na rzecz właściciela, w następnych latach, są zdefiniowane w art. 71 i 72 niniejszej ustawy i wynoszą od 0,3 – 3% ceny nieruchomości, w zależności od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana do użytku.

Opłaty roczne uiszczane są do końca marca każdego roku. Zgodnie z obowiązującymi dziś przepisami aktualizacja opłat rocznych dopuszczana jest nie częściej niż raz w roku, pod warunkiem, że wartość nieruchomości ulegnie zmianie .

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Właściwy organ (starosta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu, województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu, województwa) zamierzający zaktualizować opłatę roczną, powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości. W wypowiedzeniu wskazywany jest sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, jak również informacja

o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można się zapoznać z operatem szacunkowym.

Przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości, na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Jeżeli użytkownik wieczysty nie zgadza się na nowe stawki może zakwestionować zasadność podwyżki i złożyć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania od właściciela gruntu oferty nowej wysokości opłaty rocznej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Zgodnie z dotychczasowym art. 73 ust. 3 organ będący właścicielem nieruchomości może na podstawie zarządzenia wojewody lub uchwały rady albo sejmiku udzielić bonifikaty od opłat rocznych użytkownikowi wieczystemu, jeżeli nieruchomość została przeznaczona na cele określone w art. 68 ust. 1 ustawy.

Jednocześnie użytkownik wieczysty może ubiegać się o bonifikatę przyznaną z racji niskich dochodów dla nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Bonifikata ta wynosi 50% opłaty rocznej, w przypadku gdy dochód miesięczny na członka rodziny nie przekracza 50 % średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłoszonego przez Prezesa GUS. Ponadto opłatę roczną obniża się również o 50% jeśli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków.

W razie gdy użytkownikowi wieczystemu zbiegną się prawa do kilku bonifikat, o których mowa w art. 73 ust. 3 i ust. 4 oraz art. 74 ust. 1 stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.

Zgodnie z obowiązującą dziś ustawą, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku. Niestety prawie w całej Polsce opłata roczna nie była aktualizowana na bieżąco, niekiedy nawet przez kilkanaście lat. Zatem kiedy organy samorządowe szukając dochodów przystąpiły w ostatnich latach do aktualizacji cen nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste wzrosły od kilku do kilkunastu razy. Tak jest w Gdyni, w Warszawie, Poznaniu i wielu miastach naszego kraju. Nasze wejście do Unii Europejskiej, brak podaży gruntów, wzrost gospodarczy w latach 2006-2007, spowodował gwałtowny wzrost cen nieruchomości. Dziś mamy tego skutki. Gminy szukając środków finansowych, dokonują nowej wyceny gruntów i stosują nowe stawki, od kilku do kilkunastu razy większe od dotychczas stosowanych.

Obecna ustawa oprócz stosowania bonifikat nie daje możliwości obniżenia tych opłat na rzecz podmiotów gospodarczych czy też osób fizycznych.

Do naszych biur poselskich wpływają liczne pisma i e-maile poruszające ten problem. Interwenują osoby indywidualne oraz przedsiębiorcy, którzy posiadając w wielu przypadkach grunty w

użytkowaniu wieczystym ponoszą dziś koszty związane z podwyżką opłat, na które nie stać te osoby bądź firmy.

Niniejsza nowelizacja przewiduje zmiany w art. 73 i 77. W art. 73 nadaje się nowe brzmienie ustępowi 3. Proponuje się aby właściwy organ mógł udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych bez względu na cel na jaki nieruchomość została sprzedana.

Dziś można stosować bonifikatę tylko w przypadku, gdy grunty zostały przeznaczone na cele, o których mowa w art. 68 ust. 1 ustawy. Nowe rozwiązanie pozwoli (jeśli właściwy organ tj. wojewoda, rada, sejmik podejmie stosowne decyzje) na obniżenie opłat rocznych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste bez względu na cel ich przeznaczenia.

Bonifikaty będzie można stosować również w stosunku do nieruchomości gruntowych oddanych do użytkowania wieczystego przed 1 stycznia 1998 r.

Zmiana w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami w ustępie 1. ustawy zmierza do tego, aby wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej mogła być aktualizowana z urzędu, nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Obecnie ta opłata mogła być aktualizowana co roku.

Z jednej strony gmina będzie wiedziała, że nie musi ponosić tak często kosztów związanych z wyceną nieruchomości, z drugiej strony użytkownicy wieczysti będą wiedzieli, że przez trzy lata ich wartość nieruchomości nie wzrośnie. Jeśli opłata będzie według nich zbyt wysoka (cena nieruchomości spadła), będą mogli odwołać się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, żądając obniżenia tej opłaty.

Jednocześnie użytkownik wieczysty, jeżeli uzna, że wartość nieruchomości spadła drastycznie, będzie mógł, nie częściej niż raz do roku, żądać aktualizacji wysokości opłaty rocznej. Jest to pewien element ochrony go przed zbyt wysoką opłatą roczną, jak też uniknięcie skierowania przez niego sprawy do SKO.

W art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami dodaje się nowy ustęp 3a. Przewiduje on, że jeśli wysokość opłaty rocznej ustalona na podstawie obowiązujących dziś przepisów przewyższałaby o 20% opłatę dotychczasową, to pozostałą kwotę podwyżki właściwy organ przesunąłby na kolejne lata, jednocześnie informując o tym w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 78. Kwota podwyżki, która zostaje przesunięta na kolejne lata nie, może przekraczać 20 % opłaty dotychczasowej w każdym kolejnym roku. W takim przypadku nie określa się ponownie wartości nieruchomości.

Proponowany zapis co prawda ogranicza samorządowi wysokość wzrostu opłat, które co roku winien wносить użytkownik wieczysty gruntu, z drugiej jednak strony organ ustalający wysokość opłaty ma pewność, iż w przypadku znacznego wzrostu cen nieruchomości część opłaty może przenieść na kolejne lata. Jednak wzrost ten nie może być wyższy co roku niż 20 % w stosunku do roku poprzedniego.

Z drugiej strony ustawa chroni użytkownika wieczystego przed nadmiernym wzrostem cen opłat za użytkowanie wieczyste. Jest to postulat, o który zabiegali użytkownicy od kilku lat. Wydaje się, że taka konstrukcja rozwiązania wzrostu cen rocznych opłat za użytkowanie wieczyste zapewni gminie stały wzrost tych opłat (w przypadku wzrostu

cen nieruchomości) i będzie zgodna z Konstytucją RP. Z drugiej strony zahamuje drastyczny wzrost cen opłat rocznych w gminach i miastach, gdzie nie dokonano jeszcze przeszacowania cen nieruchomości.

W art. 2 ustawy zapisano, iż do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego prowadzonych w dniu wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy. A więc jeśli organ, który ustala wysokość opłat przedstawił użytkownikowi wieczystemu nowe stawki, a ten ich jeszcze nie zaakceptował, bądź odwołał się od tej podwyżki do SKO, to w stosunku do użytkownika wieczystego będą stosowane te rozwiązania, które są dla niego korzystniejsze.

Ustawa jest zgodna z Konstytucją RP i prawem Unii Europejskiej. Może wpływać na budżety samorządów w jednostkach, gdzie nie przeszacowano jeszcze nieruchomości lecz z drugiej strony ograniczy drastyczny wzrost cen opłat rocznych dla osób fizycznych i przedsiębiorstw. Wpłynie to na poprawę sytuacji materialnej wielu osób oraz kondycję ekonomiczną wielu przedsiębiorstw.

Ustawa ma wejść w życie 14 dni od daty jej opublikowania.

Przedłożony projekt ustawy nie był poddany konsultacjom społecznym w rozumieniu art. 34 ust 3 Regulaminu Sejmu RP.

Warszawa, 28 października 2010 r.

BAS-WAPEiM-1923/10

Pan Grzegorz Schetyna
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej
poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Wiesław Andrzej
Szczepański)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2009 r. Nr 5, poz. 47 ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt ma na celu zmianę art. 73 ust. 3 oraz art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.; dalej ustawa).

Pierwsza zmiana polega na zniesieniu przesłanek udzielenia przez właściwy organ bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. W obowiązującym stanie prawnym kompetencja ta może być realizowana wyłącznie w okolicznościach opisanych w art. 68 ust. 1 pkt 1-6 i 8-10 ustawy. Druga zmiana polega na modyfikacji zasady aktualizowania wysokości opłaty rocznej. Wedle projektu wysokość opłaty rocznej mogłaby być aktualizowana z urzędu nie częściej niż raz na trzy lata, a na wniosek użytkownika wieczystego nie częściej niż raz w roku. Ponadto wnioskodawcy proponują dodanie nowego przepisu dotyczącego przenoszenia na kolejne lata określonej części opłaty. Projekt zawiera przepis przejściowy. Projektowana ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem

Materia, której dotyczy projekt, pozostaje poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

Projekt nie reguluje kwestii objętych zakresem prawa Unii Europejskiej.

4. Konkluzje

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest objęty regulacją prawa Unii Europejskiej.

Autor:

Ziemowit Cieślik

Naczelnik Wydziału Analiz Prawa
Europejskiego i Międzynarodowego
w Biurze Analiz Sejmowych

Akceptował:

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych
Michał Królikowski

Deskryptory Bazy REX: gospodarka nieruchomościami, projekt ustawy, prawo UE

Warszawa, 28 października 2010 r.

BAS-WAPEiM-1924/10

Pan Grzegorz Schetyna
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Wiesław Andrzej Szczepański) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

Projekt ma na celu zmianę art. 73 ust. 3 oraz art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.; dalej ustawa). Pierwsza zmiana polega na zniesieniu przesłanek udzielenia przez właściwy organ bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. W obowiązującym stanie prawnym kompetencja ta może być realizowana wyłącznie w okolicznościach opisanych w art. 68 ust. 1 pkt 1-6 i 8-10 ustawy. Druga zmiana polega na modyfikacji zasady aktualizowania wysokości opłaty rocznej. Wedle projektu wysokość opłaty rocznej mogłaby być aktualizowana z urzędu nie częściej niż raz na trzy lata, a na wniosek użytkownika wieczystego nie częściej niż raz w roku. Ponadto wnioskodawcy proponują dodanie nowego przepisu dotyczącego przenoszenia na kolejne lata określonej części opłaty. Projekt zawiera przepis przejściowy. Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Projekt nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski



Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, 09 grudnia 2010 r.

ZW/0714/184/10

Szanowny Pan
Lech Czapla
Szef
Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze

W odpowiedzi na pismo z dnia 24 listopada 2010 r., dotyczące przedłożenia opinii nt. poselskiego projektu ustawy: **o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami**, w załączeniu, uprzejmie przesyłamy uwagi otrzymane z województw: świętokrzyskiego, małopolskiego, dolnośląskiego, warmińsko-mazurskiego i wielkopolskiego.

Z wyrazami szacunku

/-/ Bogdan Ciepielewski
Dyrektor Biura ZWRP

00-238 Warszawa
ul. Świętojereka 5/7
tel. +48 22/83114141
fax +48 22/83114142
www.zwp.pl
e-mail: biuro@zwp.pl

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 10-12-2010



MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

25-516 Kielce, Al. IX Wieków Kielc 3

Znak: MGP.IV- 7229/69/10

Kielce, 2010-12-07

*Pan Bogdan Ciepielewski
Dyrektor Biura
Związek Województw RP*

W związku z przekazaniem projektem ustawy o zmianie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wraz z uzasadnieniem proponowanych zmian, niniejszym przekazuję uwagi do tegoż projektu, a mianowicie:

1. W konsekwencji nadania nowego brzmienia ust. 1 art. 77 ustawy, winna nastąpić również zmiana ust. 3 tegoż art., który to ust. 3 winien otrzymać brzmienie:
„3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.”
2. Wprowadzenie, poprzez dodanie ust. 3a w art. 77 ustawy, możliwości „rozłożenia na raty” podwyższonej, w wyniku aktualizacji, wysokości opłaty rocznej, która nie może być wyższa od 20 % opłaty dotychczasowej, znacznie ograniczy wpływy do budżetu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Takie ograniczenia wzrostu wysokości opłaty rocznej spowodują, że zanim dojdzie do osiągnięcia wysokości opłaty odpowiadającej faktycznemu wzrostowi wartości nieruchomości, wartość nieruchomości będzie w ogromnym stopniu nieaktualna, przez co będzie zachodzić konieczność wydatkowania środków publicznych na zlecenie kolejnego określenia wartości nieruchomości, która znacznie przewyższy wzrost 20 %.

Niezależnie od powyższego niezbędnym byłoby dokonanie korekty załączonego uzasadnienia do projektu ustawy, w szczególności następujących zapisów:

- 1) w wierszu pierwszym akapitu 9, w miejsce słów „...organ będący właścicielem nieruchomości...” wpisać „...organ właściwy...”,
- 2) w zdaniu drugim akapitu 15, w miejsce słowa „...sprzedana.”, wpisać „...oddana w użytkowanie wieczyste”.
- 3) w akapicie 19 niezbędnym jest uzupełnienie, że obniżenie wysokości opłaty możliwe jest jedynie, gdy nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej.

Z wyrazami szacunku

z up. MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA

Roman Dziedzic
Dyrektor Departamentu
Mienia, Geodezji, Kartografii
i Planowania Przestrzennego

**Uwagi Województwa Małopolskiego w przedmiocie
projektu ustawy „o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami”**

Art. 73 ust. 3

Odnosząc się do propozycji zawartej w ww. artykule proponuje się ograniczyć to unormowanie wyłącznie do Skarbu Państwa.

- nie jest zasadnym dopuszczenie możliwości udzielania przez właściwy organ bonifikat od pierwszej opłaty i opłat rocznych bez względu na cel, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste. Dotychczasowe ograniczenie możliwości zastosowania bonifikat do przypadków wymienionych w ustawie gwarantowało, że ta forma nie będzie nadużywana przez organy gospodarujące nieruchomościami publicznymi, powodowało, że udzielenie bonifikaty stanowiło przywilej, miało charakter wyjątku od generalnej reguły. Zmiana polityki ustawodawcy w tym zakresie na mniej rygorystyczną pozwala przypuszczać, że tendencja ta odwróci się, co może mieć wpływ na uszczuplenie dochodów pomiotów gospodarujących nieruchomościami publicznymi.

- wprowadzenie możliwości udzielenia bonifikat w dowolnym przypadku w przyjętym brzmieniu przepisu dotyczącym nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste, przy jednoczesnym zachowaniu ograniczeń co do tej formy ulgi w sytuacji sprzedaży nieruchomości jest swoistą niekonsekwencją ustawodawcy. Ponadto wobec tendencji do likwidacji prawa użytkowania wieczystego jako prawnego tytułu do nieruchomości może wywołać skutek odwrotny. Przedsiębiorcy będą zainteresowani pozyskaniem takiego tytułu prawnego do nieruchomości, zwłaszcza wobec dalszych zaproponowanych zmian związanych z opłatą z tego tytułu

Art. 77 ust. 1

- obecnie ustawa pozwala na dokonanie aktualizacji z urzędu nie częściej niż raz w roku. Przyjęcie zmiany polegającej na możliwości aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata będzie skutkowało – jak zauważają projektodawcy - ograniczeniem możliwości czerpania dochodów ze swoich nieruchomości przez pomioty gospodarujące nieruchomościami publicznymi, ocenę w tym zakresie wobec pozostawienia okresu roku jako częstotliwości składania wniosków o obniżenie opłaty użytkownikom wieczystym z powodu obniżenia wartości nieruchomości na rynku obrotu nieruchomościami pozostawiam konstytucjonalistom

- sytuacja polegająca na tym, że w stosunku do wielu nieruchomości opłaty nie były aktualizowane przez kilkanaście lat, już sama w sobie stanowiła ulgę dla ich użytkowników wieczystych, a pozostawienie tego stanu rzeczy przeczy zasadzie gospodarności jednostek zarządzających (gospodarujących) mieniem publicznym

- powoływanie się w uzasadnieniu na to, że działania te mają na celu ochronę użytkownika przed rynkowym wzrostem wartości nieruchomości jest działaniem szkodliwym dla gospodarki rynkowej w ogóle. I nie znajduje w państwie wolnej gospodarki uzasadnienia. Poza oceną pozostawiam ocenę braku po stronie projektodawców znajomości regulacji, której zmianą się zajęli, a to z powodu złego, a swobodnego posługiwania się pojęciami „cena” i „wartość nieruchomości”,

Art. 77 ust.3a

Wprowadzenie ograniczenia możliwości dochodzenia całej kwoty podwyżki poprzez zastosowanie mechanizmu określonego w zaproponowanym kształcie rodzi wątpliwości interpretacyjne całego tego przepisu. Nie wiadomo, co projektodawcy rozumieją pod pojęciem „dotychczasowa opłata”, niezrozumiałą jest też jest wskazany do zastosowania w praktyce sposób rozliczenia nowej opłaty – kolejne lata, czyli jak długo, czy aktualizacje przeprowadzane co 3 lat nie doprowadzą do tego, że zapisy tego artykułu w ogóle nie będą dały się wykonać, bo podwyższone opłaty w kwotach ponad 20% się nałożą, lub braknie czasu na ich ściąganie w okresie trwania użytkowania wieczystego w ogóle, a po stronie tego samego użytkownika wieczystego w szczególności

Te nieczytelne rozwiązanie przyczynią się do powstania wątpliwości, zarówno po stronie stosujących przepisy organów gospodarujących nieruchomościami, jak i organów odwoławczych (SKO, sądy) czy kontrolnych (RIO).

Opinia w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza trzy zmiany do obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.). Zmiany dotyczą problemu uregulowania opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych, w tym rozszerzenia zakresu podmiotów objętych bonifikatą od pierwszej opłaty i opłat rocznych, uregulowania kwestii aktualizacji z urzędu i na wniosek użytkownika wieczystego opłaty rocznej oraz kwestię ewentualnego przesunięcia podwyżki opłaty na kolejne lata przy podwyższeniu opłaty powyżej 20 % opłaty dotychczasowej.

Nowelizacja ustawy poprzedzona została trwającą wiele miesięcy akcją społeczną, szeroko opisywaną przez prasę ogólnopolską i lokalną, w której zjednoczyły się organizacje przedsiębiorców, pracodawców, organizacje zrzeszające lokatorów oraz prywatni właściciele nieruchomości zbudowanych na gruntach użytkowanych wieczyście od gminy. Kontrowersje, które wybuchły w ostatnich dwóch latach związane są z aktualizacją przez gminy opłat za wieczyste użytkowanie działek będących własnością gmin. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu może być według zapisów ustawy aktualizowane nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Na wartość nieruchomości wpływają między innymi: lokalizacja, powierzchnia działki, sąsiedztwo, intensywność zabudowy i ewentualne możliwości zagospodarowania. Ustalenie wartości opłaty za użytkowanie wieczyste zależne jest od wartości nieruchomości: za nieruchomości wykorzystywane na cele mieszkaniowe wynosi ona 1 proc. wartości gruntu, zaś w przypadku gruntów zabudowanych budynkami komercyjnymi jest wyższa i wynosi aż 3 proc. tej wartości. W ostatnich kilkunastu latach większość gmin w Polsce nie przeprowadzało żadnej kompleksowej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego czego efektem było niedopasowanie wartości opłaty rocznej do rzeczywistej wartości nieruchomości. Tymczasem w mijającym roku gminy w różnych częściach kraju dokonują aktualizacji opłat dostosowując je do przewidzianych w ustawie progów. Związane jest to z drastycznym podwyższeniem opłat rocznych, które liczone są od aktualnej wartości nieruchomości (w szczególności wzrost opłat dotyczy przedsiębiorców i osoby prywatne w dużych miastach, gdzie w ciągu ostatnich kilkunastu lat ceny nieruchomości wzrosły najbardziej). Wystarczy podać, iż w centrum Warszawy ostatnia kompleksowa aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na cele mieszkaniowe miała miejsce w 1993 roku! W efekcie przeszacowania wartości działek podwyżki sięgają setek, a nawet kilku tysięcy procent (podawany jest w prasie przykład krakowskiej drukarni, która dotychczasowo za użytkowanie wieczyste nieruchomości płaciła 1350 zł, w wyniku aktualizacji opłata została podniesiona do 76 tys. zł!). Wypowiedzenie, w taki sposób i na takich zasadach, dotychczasowej wysokości opłaty rocznej może się dla wielu przedsiębiorców skończyć koniecznością zamknięcia działalności, a dla tysięcy osób prywatnych tak drastyczne podwyższenie opłat wiązać się będzie z takim wzrostem czynszu za mieszkanie, że wiele osób nie będzie na nie stać (na przykład w Łodzi opłata za użytkowanie wieczyste dla 100 – metrowego domu przy ul. Zelwerowicza podniesiono z 600 do 1800 zł rocznie (o 300 proc.)).

Aktualizacja dokonana przez gminy jest zgodna z prawem i stanowi wypełnienie obowiązku aktualizacji opłat z uwagi na zmianę wartości nieruchomości. Pytaniem pozostaje czy działania gmin

są zgodne z duchem prawa, czy nie łamią podstawowych zasad współżycia społecznego i czy zwiększanie w taki sposób opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu spełnia fundamentalne zasady racjonalnego gospodarowania majątkiem gminy. Argumenty podnoszone przez urzędników gminnych o konieczności podwyższenia opłat za użytkowanie wieczyste zgodnie z zapisami ustawy w celu nie narażenia gminy na zarzut o niegospodarności wydaje się całkowicie błędne. Podwyższenie bowiem opłaty kilkukrotnie lub kilkunastokrotnie uderzy we wszystkie mikro i małe przedsiębiorstwa w kraju powodując masowe bankructwa i w konsekwencji wzrost bezrobocia, który w sposób bezpośredni finansowo uderzy w gminy, nie wspominając o konsekwencjach społecznych. Ponadto drastyczny wzrost opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe spowoduje, iż wielu lokatorów i właścicieli mieszkań będzie musiało zmienić mieszkania na mniejsze lub w ogóle zrezygnować z własnego lokum. Polska już dziś należy do państw o najniższym metrażu przypadającym na osobę w UE. Wprowadzenia tak wysokich opłat dodatkowo tą statystykę pogorszy.

Wspominając o negatywnych aspektach podnoszenia wysokości opłat należy pamiętać o bardzo wątpliwych zapisach w ustawie o gospodarce nieruchomościami, słusznie podnoszonych przez ekspertów zajmujących się kwestią opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, które wprowadzają sztywne uregulowanie uzależniające wysokość opłaty od odpowiedniego procenta wycenianej wartości gruntu. To ten zapis między innymi wpływał na decyzję gmin, motywowaną ekonomicznie i politycznie, o nie dokonywaniu nowych wycen i zmiany wartości opłat. Sytuacja paraliżu decyzyjnego w tej kwestii trwała kilkanaście lat. Aktualnie przeprowadzane przez gminy wypowiedzenia opłat rocznych motywowane są prawdopodobnie trudną sytuacją budżetową jednostek samorządu terytorialnego w okresie spowolnienia gospodarczego. Jest to jednak myślenie wyjątkowo krótkowzroczne, które w konsekwencji może prowadzić do trwałego obniżenia wzrostu gospodarczego, a nawet stagnacji w gminach oraz pogorszenie sytuacji społecznej.

Proponowane zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami odnoszą się jedynie połowicznie do problemów przedstawionych powyżej. Nowelizacja próbuje wyjść naprzeciw wyzwaniu proponując obniżenie faktycznej wartości opłaty poprzez nowe brzmienie art. 73 ust. 3 i wprowadzenie szerszego zakresu podmiotów objętych możliwością bonifikaty w wysokości 50 % opłaty rocznej, w przypadku gdy dochód miesięczny na członka rodziny nie przekracza 50 % średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłoszonego przez prezesa GUS. Ponadto opłatę roczną obniża się również o 50 % jeśli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Co istotne bonifikata ma objąć nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste bez względu na cel ich przeznaczenia. Mimo, iż jest to krok w dobrym kierunku to w żadnym wypadku nie rozwiązuje to problemu. W przypadku nieruchomości, na które już podwyższono opłatę bonifikata obniżająca opłatę o 50 % nie niweluje problemu drastycznego wzrostu wielkości opłaty. Zmiany w art. 77 ustawy w ust. 3 należy uznać za zmiany korzystne. Ustalenie terminu aktualizacji wartości nieruchomości z urzędu nie częściej niż raz na 3 lata rzeczywiście zapewnia większą pewność prawną, a danie możliwości użytkownikowi wieczystemu aktualizacji wysokości opłaty rocznej w związku z ewentualnym spadkiem wartości nieruchomości jest w interesie użytkownika wieczystego. Wreszcie ostatnim elementem proponowanej nowelizacji jest dodany do art. 77 ust. 3a, który określa granice wzrostu rocznej opłaty względem opłaty dotychczasowej. Określenie granicy do której dalszy wzrost opłaty w danym roku nie będzie możliwy również należy potraktować jako ruch

przemysłany i „cywilizujący” dotychczasowe praktyki, które doprowadziły do opisywanego w tej opinii kryzysu na rynku nieruchomości. Głównym mankamentem proponowanej nowelizacji jest jednak nie odniesienie się do problemu już **podwyższonych** opłat rocznych, które postawiły tysiące podmiotów gospodarczych i osób prywatnych w sytuacji trudnej.

Nowelizacja nie odnosi się do problemu podwyższonych już opłat rocznych, które wywołały kryzys na rynku nieruchomości i w obrocie gospodarczym. Ponadto nowelizacja nie rozwiązuje problemu zbyt wysokich opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, szczególnie w kontekście drastycznego wzrostu wartości nieruchomości w ostatnich latach, które w przypadku opłaty za nieruchomości wykorzystywane na cele mieszkalne wynosi 1 proc. wartości gruntu, a w przypadku gruntów zabudowanych budynkami komercyjnymi wynosi 3 proc. Należałoby rozpatrzyć możliwość zmiany w art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wprowadzenie opłat za nieruchomości wykorzystywane na cele mieszkalne w wysokości 0,3 % lub w wysokości od 0,3 – 1% wartości gruntu, a w przypadku opłat za grunt wykorzystywany komercyjnie wprowadzić opłatę w wysokości 1 lub w wysokości od 1 – 3 % wartości gruntu. Obecne opłaty są zbyt wysokie, ponadto aktualnie obowiązujące zapisy prawne odnoszące się do opłat za grunt wykorzystywany na cele mieszkalne i pod działalność komercyjną ograniczają możliwości elastycznego działania gmin i odpowiedniego dostosowania pobieranej opłaty w zależności od położenia nieruchomości i jej przeznaczenia.

Michał Frycz – Podinspektor w Wydziale Polityki Regionalnej

Sytuacja, z którą mamy do czynienia, została zawiniona przez państwo. Samorząd gminny jest częścią władzy wykonawczej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami obciążyła go obowiązkiem pobierania opłat za oddawane obywatelom w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Opłaty zostały pomyślane jako procent od (aktualnej, rynkowej) wartości tych nieruchomości. I tak na przykład zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiły, że stawka opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości oddanych w użytkowanie podmiotom gospodarczym wynosi 3% i jest stała. Założenie ustawy było zupełnie logiczne – oto koszt korzystania z nieruchomości uzależnia od zmiany jej wartości w czasie. Niestety gminy nie przygotowały mechanizmu aktualizacji wartości swych nieruchomości, co spowodowało brak egzekucji przepisów ustawy, ponieważ opłaty pobierano jako procent od historycznej wartości nieruchomości.

Przepisy dotyczące ustalania wysokości opłat pozostawały więc martwe przez wiele lat, a gminy nie aktualizowały wartości nieruchomości na potrzeby realizacji umów o użytkowanie wieczyste. Zdecydowały się to zrobić po kilkunastu latach w obliczu kryzysu finansów publicznych. Nic w tym nie byłoby dziwnego, gdyby nie sytuacja, w jakiej znalazły się tysiące użytkowników wieczystych. Otóż nagle, z dnia na dzień, ich koszty korzystania z posiadanej, gminnej nieruchomości wzrosły często wielokrotnie, ponieważ państwo (samorząd) po raz pierwszy od kilkunastu lat przypominało sobie o obowiązku ustalania realnych stawek za oddane w użytkowanie nieruchomości.

Rozwiązanie przyjęte w proponowanej ustawie jest sprzeczne z art. 2 Konstytucji RP, mianowicie z jedną z jej naczelnych zasad – zasadą demokratycznego państwa prawnego.

(„Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej”)

Przyjęte w projekcie rozwiązania uderzają w samo sedno zasady demokratycznego państwa prawnego – w zaufanie obywateli do państwa i w pewność prawa przez to, że sankcjonują wydane przez samorząd i w sposób niezgodny z obowiązującym prawem uchwały. Niewątpliwie samo państwo spowodowało poprzez bezprawne działanie szkodę dla tysięcy użytkowników wieczystych. Również bez wątpliwości pozostaje wykształcona przez polskie sądy administracyjne reguła mówiąca, że obywatel nie powinien ponosić negatywnych konsekwencji bezprawnych działań organów państwa.

Za rozwiązanie lepsze niż bonifikaty uważam wejście ustawy w życie z mocą wsteczną i zarazem przyjęcie przepisu, który podwyższałby opłaty ex lege o maksymalny przyjęty w projekcie ustawy procent w tych gminach, gdzie podjęto uchwały o podniesieniu opłat (na podstawie uaktualnionej wyceny nieruchomości) o kwotę wyższą niż kwota, która by wynikała w efekcie zastosowania rozwiązań przewidzianych w ustawie.

W konsekwencji takie rozwiązanie spowodowałoby nieważność uchwał rad gminnych radykalnie podwyższających opłaty.

Piotr Sobański – Inspektor w Wydziale Polityki Regionalnej

Opinie sprawdziła:

Joanna Przybyszewska p.o. Dyrektora Wydziału Polityki Regionalnej

Akceptował:

Zbigniew Dynak – Dyrektor Departamentu Rozwoju Regionalnego



URZĄD MARSZAŁKOWSKI
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
W OLSZTYNIE

IG.Or. -0725/78/2010

Olsztyn 5.12.2010 r.

Pan

Bogdan Ciepielewski

Dyrektor Biura

Związek Województw RP

ul. Świętojańska 5/7

00-236 Warszawa

W odniesieniu do pisma z 30 listopada 2010 r. (<mailto:biuro@zwrp.pl>), w związku z poselskim projektem ustawy: o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedkładam opinię ws. proponowanych zmian w dotychczas obowiązującej ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.10.102.651 z póź. zm).

Pozytywnie opiniuję projekt ustawy:- o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Proponowane brzmienie art. 73 ust. 3:

„ 3. Właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. Przepis stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z odrębną własnością lokalu mieszkalnego”;

Departament Infrastruktury i Geodezji

10-602 Olsztyn, ul. Pstrowskiego 28 B; tel. 89 535 93 96, tel./fax 89 535 03 93

e-mail: dig@warmia.mazury.pl, www.wrota.warmia.mazury.pl

Certyfikat Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2008 Nr 388/2006

Przyjęcie przez Sejm RP proponowanego zapisu będzie daleko idącym usprawnieniem sprawowania funkcji właścicielskich Skarbowi Państwa i j.s.t. Wojewodowie i organy stanowiące województw, powiatów i gmin będą mogły udzielać bonifikaty od ceny, ustalonej zgodnie z przepisami, pierwszej opłaty i opłat rocznych, za nieruchomości przekazywane w użytkowanie wieczyste. W gestii tych organów pozostaje ocena komu, na jakie cele publiczne i społeczne można bez ograniczeń udzielić pomocy w formie bonifikaty. Bonifikaty będzie można stosować również w stosunku do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed 1 stycznia 1998 r.

W art. 77

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana z urzędu nie częściej niż raz na 3 lata, a na wniosek użytkownika wieczystego nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.”;

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„ 3a. Jeżeli wysokość opłaty ustalona zgodnie z ust. 3, przewyższałaby o 20% opłatę dotychczasową, pozostałą kwotę podwyżki właściwy organ przesuwa na kolejne lata, informując o tym w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 78. Kwota podwyżki przesunięta na kolejne lata nie może przekraczać 20% opłaty dotychczasowej w każdym kolejnym roku. W takim przypadku nie określa się ponownie wartości nieruchomości.”.

Departament Infrastruktury i Geodezji

10-602 Olsztyn, ul. Pstrowskiego 28 B; tel. 89 535 93 96, tel./fax 89 535 03 93

e-mail: djg@warmia.mazury.pl, www.wrota.warmia.mazury.pl

Certyfikat Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2008 Nr 388/2006

Zmiana art. 77 w ust 1 określa, iż organ może aktualizować, z urzędu, opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego raz na trzy lata; jeżeli wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, a na wniosek użytkownika wieczystego raz na rok. Będzie to miało miejsce gdy użytkownik wieczysty uzna, że wartość nieruchomości drastycznie spadła. Regulacje te pozwalają, zarówno właścicielom i użytkownikom wieczystym, planować koszty zarządzania nieruchomościami gruntowymi w trzyletnim przedziale czasowym.

Nowy art. 3a ogranicza podwyższanie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, w przypadku gdy wysokość nowej opłaty (w związku ze wzrostem wartości nieruchomości) przewyższa o 20% opłatę dotychczasową, to pozostałą kwotę podwyżki właściwy organ przesuwający na kolejne lata. Przy czym kwota podwyżki przesunięta na kolejne lata nie może przekraczać 20% opłaty dotychczasowej w każdym kolejnym roku.

Proponowane zmiany pozytywnie wpłyną na usprawnienie procedur związanych z gospodarowaniem zasobami nieruchomości Skarbu Państwa, województw, powiatów i gmin.

Opracował:

Zdzisław Gąsiorowski
z-ca dyrektora Departamentu
Infrastruktury i Geodezji

Z. Gąsiorowski
GEODETA WOJEWÓDZTWA
z-ca DYREKTORA DEPARTAMENTU
INFRASTRUKTURY I GEODEZJI
Zdzisław Gąsiorowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Departament Prawny w/m
3. Gabinet Marszałka w/m
4. a/a

Departament Infrastruktury i Geodezji

10-602 Olsztyn, ul. Pstrowskiego 28 B; tel. 89 535 93 96, tel./fax 89 535 03 93
e-mail: dig@warmia.mazury.pl, www.wrota.warmia.mazury.pl
Certyfikat Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2008 Nr 388/2006



Olsztyn, 06.12.2010r.

P.0531-244/2010

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Odnosząc się do przedłożonego projektu zmian do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz merytorycznych uwag Zastępcy Dyrektora Departamentu Infrastruktury i Geodezji Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Pana Zdzisława Gąsiorowskiego, nie wnoszę uwag formalno-prawnych do odnośnego projektu legislacyjnego.

Opracowała:

Hustyna Bukowska
referent prawny

Z-CA DYREKTORA
DEPARTAMENTU PRAWNEGO
BIURO PRAWNY

Zenon Pietrzak

Otrzymują:

- 1) Pan Bogdan Ciepeliowski, Dyrektor Biura Związku Województw RP;
- 2) Departament Infrastruktury i Geodezji w/m;
- 3) Gabinet Marszałka w/m;
- 4) a/a.

Departament Prawny

10-562 Olsztyn, ul. Emilii Plater 7, tel: (0 89) 521 91 58, fax (0 89) 521 91 59;

e-mail: dp@warmia.mazury.pl, www.wrota.warmia.mazury.pl

Certyfikat Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2008 Nr 386/2006

Od: Ewa Kaźmierczak [ewa.kazmierczak@umww.pl]
Wysłano: 7 grudnia 2010 10:57
Do: biuro@zwrp.pl
Temat: Uwagi dot. projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Pan
Bogdan Ciepielewski
Dyrektor Biura

Uwagi dot. projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rodzi się wątpliwość, czy w przypadku gdy aktualizacja opłaty rozłożona jest np. na 4 lata, to kolejna aktualizacja (okres 3 lat) liczona jest od ostatniej podwyżki opłaty, czy od daty pierwszej podwyżki a więc od momentu określenia wartości?

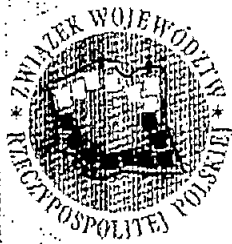
Z poważaniem

Izabela Witkiewicz
Z-ca Dyrektora Departamentu

Departament Geodezji, Kartografii i Gospodarki Mieniem
Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego
pl. Wolności 18
61-739 Poznań

_____ Informacja programu ESET NOD32 Antivirus, wersja bazy sygnatur wirusow 5680 (20101205)

Wiadomosc została sprawdzona przez program ESET NOD32 Antivirus.
<http://www.eset.pl> lub <http://www.eset.com>



Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, 16 grudnia 2010 r.

ZW/0714/189/10

Szanowny Pan
Lech Czapla
Szef
Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze

W uzupełnieniu do naszego pisma z dnia 09 grudnia br. dotyczącego przedłożenia opinii nt. poselskiego projektu ustawy: o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w załączeniu dodatkowo przesyłamy uwagi otrzymane z województw: polskiego i łódzkiego.

Bogdan Ciepielewski

/-/ Bogdan Ciepielewski
Dyrektor Biura ZWRP

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu *16-12-2010*

00-236 Warszawa
ul. Świętojerska 5/7
tel. +48 22/831 14 41
fax +48 22/831 14 42
www.zwrp.pl
e-mail: biuro@zwrp.pl



Łódź, dnia 7 grudnia 2010 r.

Marszałek
Województwa Łódzkiego

IF.III.MP.7000/20/10

Pan
Bogdan Ciepiewski

Dyrektor
Biura Związku
Województw RP

Odpowiadając na wystąpienie dotyczące poselskiego projektu zmian legislacyjnych dotyczących art. 73 i art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), przedstawiam stanowisko w sprawie:

Prezentowane zmiany budzą szereg wątpliwości.

Obowiązujący przepis art. 73 ust. 3 odsyłający bezpośrednio do art. 68 ust. 1 pkt 1-6, 8 i 9 ww. ustawy stanowi, iż właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, w przypadku gdy nieruchomość została przeznaczona na jeden z wymienionych we wskazanym wyżej art. 68 celów.

Wprowadzenie przez ustawodawcę takiego zamkniętego katalogu, który uprawniał określonych beneficjentów do korzystania ze zniżek, miało stanowić wsparcie dla niekomercyjnej działalności.

Nadmienić należy, iż powyższe rozwiązanie uprawniające do bonifikaty miało ponadto zachęcić podmioty do podejmowania określonej działalności, poprzez zapewnienie bardziej korzystnych warunków (oczywiście za zgodą odpowiedniego organu).

Z drugiej jednak strony, wprowadzenie zaproponowanych zmian w cyt. wyżej art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., które będą dawały możliwość udzielenia bonifikaty bez względu na cel na jaki nieruchomość została przekazana w użytkowanie, umożliwi samorządom kreowanie własnej polityki zagospodarowania przestrzennego na zarządzanym terenie.

Odnosząc się do zaproponowanych zmian w ust. 1 art. 77 ww. ustawy, które zmięrzają do tego, aby wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej mogła być aktualizowana z urzędu, nie częściej jednak niż raz na 3 lata; stwierdzić należy, iż stanowi to próbę ustawowego ograniczenia Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego do czerpania korzyści uzyskanych ze wzrostu wartości takiego majątku.

Obowiązujący obecnie zapis w art. 77 ustawy, który stanowi, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku daje możliwość regularnego kontrolowania opłat wnoszonych z tytułu użytkowania wieczystego i ich stopniowej aktualizacji w przypadku wzrostu cen wartości nieruchomości.

Wprowadzenie proponowanych zmian legislacyjnych nie rozwiąże problemu drastycznych zmian w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

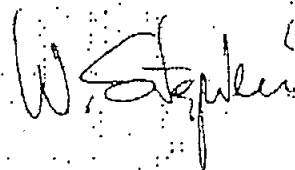
Obserwowany w ostatnim czasie wzrost opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego spowodowany był wieloletnimi zaniedbaniami samorządów i Skarbu Państwa, które nie korzystały z przysługującego im prawa corocznej aktualizacji opłat, a nie był wynikiem błędnych bądź mało precyzyjnych zapisów w ustawie. Gdyby opłaty podnoszone były regularnie, a nie w odstępach 10 – 12 letnich wówczas, podwyżki nie byłyby tak drastyczne.

Wprowadzenie zaproponowanych zmian, z punktu widzenia właściciela nieruchomości, może być odczytywane jako próba ukarania właściciela za wzrost wartości jego majątku. Stanowi to klasyczny przykład naruszenia praw właścicielskich.

Podsumowując powyższe rozważania, należy negatywnie zaopiniować zaproponowane zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Już sama konstrukcja prawna użytkowania wieczystego stawia podmiot nabywający to prawo w pozycji uprzywilejowanej, bowiem daje użytkownikowi możliwość korzystania z nie swojej własności jak właściciel.

Użytkownik nabywając prawo użytkowania wieczystego za jedynie ułamek wartości tej nieruchomości, może tym prawem swobodnie rozporządzać, w zasadzie bez ograniczeń, mimo że nie ponosi pełnej odpłatności za pozyskany grunt.

Wprowadzenie kolejnych ograniczeń po stronie właściciela nieruchomości stanowić będzie jawne naruszenie zasady równości podmiotów wobec prawa, zatem negatywnie należy odnieść się do powyższego, szczególnie w części dotyczącej możliwości egzekwowania należnych opłat z tytułu oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Ponownego rozważenia wymaga również sprawa możliwości i sposobu stosowania bonifikat do tych opłat.



Witold Stępień

**Opinia do projektu zmian ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowanego
prze grupę posłów KP SLD (art. 73 i 77).**

ad. art. 73 ust. 3 - zmianę opiniuje się **pozytywnie**, gdyż daje ona jedynie możliwość udzielenia bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu również innym podmiotom, niż wymienione w art. 68 ust. 1 ustawy. Pozwoli to gminom stymulować rozwój gospodarczy obszarów zaniedbanych i w niektórych nietypowych przypadkach chronić zakłady pracy przez likwidacją czy upadłością. Trudne natomiast będzie wdrożenie tej zmiany w praktyce, gdyż kryteria udzielania bonifikat będą dla organów stanowiących bardzo trudne do określenia ze względu na zasadę równego traktowania podmiotów gospodarczych. Proponuje się dodać zapis o czasowym charakterze przyznania bonifikaty, gdyż kłopoty z ich uiszczaniem związane są najczęściej z ogólnymi warunkami gospodarczymi.

ad. art. 77 ust. 1 - zmianę opiniuje się **negatywnie** z następujących powodów :

- brak jest jakichkolwiek przesłanek uzasadniających nierówność pomiędzy aktualizacją z urzędu co 3 lata i aktualizacją coroczną na wniosek użytkownika wieczystego. Jeśli argumentem ma być pewność stałości opłaty przez określony czas, to pewność tę winien mieć również organ, który na podstawie takich dochodów konstruuje budżet. Jest to działanie szkodliwe dla interesu publicznego, gdyż dopuszcza się coroczne obniżanie dochodów budżetu a tylko co 3 lata ich zwiększanie , jeśli ceny rynkowe zmieniają się.

ad art. 73 ust. 3a - negatywnie opiniuje się wprowadzanie ograniczenia skali podwyżki opłaty rocznej do 20 % w stosunku do opłaty dotychczasowej, skoro wprowadza się w art. 73 w ust. 3 możliwość udzielenia bonifikat od opłat niezależnie od celu, na który oddano grunt w użytkowanie wieczyste. Tamten mechanizm zabezpiecza przed nadmiernym obciążeniem z tego tytułu w sytuacjach uzasadnionych. Propozycja brzmienia ust. 3a natomiast wprowadza generalną zasadę dla wszystkich użytkowników wieczystych, powodującą oderwanie opłaty od rzeczywistej wartości rynkowej gruntu, skomplikowanie procesu aktualizacji i nieznaną na dziś wpływ takiej zasady na wartość rynkową nieruchomości w ogóle.



ZWIĄZEK POWIATÓW POLSKICH

ASSOCIATION OF POLISH COUNTIES

(member of Council of European Municipalities and Regions)

Pałac Kultury i Nauki, XIX piętro, 00-901 Warszawa 134,

Plac Defilad 1, skr. pocztowa 7, tel. (0-22) 656 63 34, fax. (0-22) 656 63 33

Adres do korespondencji: 33-300 Nowy Sącz 1, skr. pocztowa 119, tel. (0-18) 477 86 00,
fax. (0-18) 477 86 11, e-mail: zpp@zpp.pl, biuro@powiatypolskie.pl, www.zpp.pl

PREZES ZARZĄDU

Włodzisław Kotowski
POWIAT OPATOWSKI

WICEPREZESI ZARZĄDU

Robert Godek
POWIAT STRZYŻOWSKI

Morzona Kempilska
POWIAT ŚWIECKI

Andrzej Płonka
POWIAT DIELSKI /woj. ŚLĄSKIE/

Marek Tramś
POWIAT POLKOWICKI

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Zbigniew Deptuła
POWIAT MAKOWSKI

Jani Gołonka
POWIAT NOWOSĄDECKI

Andrzej Jęcz
POWIAT KOŚCIAŃSKI

Lilga Krajewska
MIASTO NA PRAWACH POWIATU
m.st. WARSZAWA

Ryszard Kurp
POWIAT WOLSZTYŃSKI

Henryk Łakwa
POWIAT OPOLSKI

Krzysztof Lis
POWIAT SZCZECINECKI

Krzysztof Maćkiewicz
POWIAT WĄBRZESKI

Józef Matysiak
POWIAT RAWSKI

Włodzisław Piutroczuk
POWIAT HAJNOWSKI

Józef Reszke
POWIAT WĘGIEROWSKI

Zenon Rodzik
POWIAT OPOLSKI /woj. LUBELSKIE/

Sławomir Śniarski
POWIAT BIELSKI /woj. PODLASKIE/

Władław Strażawicz
POWIAT GIŻYCKI

Marek Szponar
POWIAT OŁAWSKI

Zbigniew Szumski
POWIAT ŚWIERODZIŃSKI

KOMISJA REWIZYJNA

PRZEWODNICZĄCY
Michał Karalus
POWIAT PLESZEWSKI

Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO
Szczępan Olszowski
POWIAT SUWAŃSKI

CZŁONKOWIE

Jarosław Dróżda
POWIAT BEŁCHATOWSKI

Sławomir Jezierski
POWIAT ELBLĄSKI

Józef Jodłowski
POWIAT RZESZOWSKI

Ryszard Osiąg
POWIAT BRZEŃSKI /woj. MAŁOPOLSKIE/

Józef Swiadczyński
POWIAT STRZELCECKI

Zygmunt Woźna
POWIAT ŚWIDONICKI

Zbigniew Zbilkowski
POWIAT ALEKSANDROWSKI

SEKRETARZ GENERALNY

Rudolf Borusiewicz

Or. A. 0531/47/10

Warszawa, 29 listopada 2010 roku

SEKRETARIAT SZEFA
WPŁYNĘŁO

Szef Kancelarii Sejmiku dnia 29.11.2010 200.....

W odpowiedzi na pismo z dn. 24 listopada 2010 roku w przedmiocie wyrażenia opinii o poselskim projekcie ustawy o gospodarce nieruchomościami informuję, że Związek Powiatów Polskich przedmiotowy projekt
opiniuje negatywnie.

Uzasadnienie

Istotą wniesionego przez grupę posłów Klubu Poselskiego Sojuszu Lewicy Demokratycznej projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami jest rozszerzenie zakresu stosowania bonifikat od pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz ograniczenie możliwości aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

O ile rozszerzenie możliwości udzielania bonifikat na przypadek oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości lokalowych jest możliwe do zaakceptowania, to zdecydowanie sprzeciwiamy się pomysłom dotyczącym zmian w zakresie dotyczącym aktualizacji opłat. Zgodnie z dotychczasowymi przepisami wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Projektodawcy postulują, by częstotliwość aktualizacji była nie częstsza niż raz na 3 lata z urzędu, a nie częściej niż raz w roku – lecz jedynie na wniosek użytkownika wieczystego. Abstrahując od zróżnicowania uprawnień stron, wskazać należy że medialne przypadki znaczącego wzrostu opłaty rocznej występowały przede wszystkim tam, gdzie aktualizacja nie była przeprowadzana przez dłuższy czas. Wydłużenie czasu między aktualizacjami opłat nie jest zatem pomysłem dobrym.

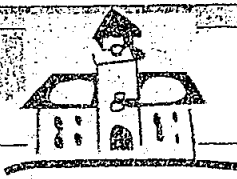
Jednocześnie projektodawcy postulują wprowadzenie mechanizmu ochronnego – zgodnie z którym ustalona w wyniku aktualizacji podwyżka musiałaby być rozłożona w czasie w ten sposób, by w żadnym roku jej wysokość nie przekraczała 20%. Rozwiązanie takie jest istotną ingerencją w dochody jednostek samorządu terytorialnego. Osoby zawierające umowę użytkowania wieczystego były świadome obowiązku uiszczania opłaty rocznej naliczanej jako procent aktualnej wartości nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości stanowił zatem naturalne ryzyko kontraktowe, z którym zawierający umowę użytkowania wieczystego powinni się liczyć. W tej sytuacji sprzeciwiamy się odgórnemu limitowaniu wysokości rocznej podwyżki.

Odrębną kwestią jest wadliwość redakcyjna tej poprawki – sformułowanie z nowego brzmienia art. 77 ust. 3a zd. 2 „kwota podwyżki przesunięta na kolejne lata nie może przekraczać 20% opłaty dotychczasowej w każdym kolejnym roku”. Może być interpretowane w ten sposób, że całość przesuniętej kwoty podwyżki nie może przekraczać 20% - podczas gdy limit ten dotyczy podwyżki w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

W związku z powyższym wydano opinię jak na wstępie.

Z poważaniem

Sekretarz Generalny
Związku Powiatów Polskich
Rudolf Borusiewicz



Wołów, 08.12.2010 r.

UMP/12/2010

SEKRETARIAT SZEFA KANCELARII
WPLYNEŁO

dnia.....21.12.2010.....200.....
(pocpis)

Szanowny Pan
Lech Czaplą
Szef Kancelarii Sejmu

Odpowiadając na pismo z 24.11.2010 r. przesyłające poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami poniżej przedstawiam stanowisko w niniejszej sprawie.

Oдноśnie zmiany art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 1 pkt. 1 projektu) nie wnoszę uwag.

Jednak zaproponowana zmiana art. 77 ustawy nie spowoduje ustania problemów związanych z aktualizacją opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ponieważ wiążą się one głównie ze skalą podwyżek a nie terminami aktualizacji. W przypadku gwałtownego wzrostu cen nieruchomości propozycja przedstawiona w omawianym projekcie będzie niewystarczająca, gdyż możliwa będzie taka sytuacja, że w okresie na jaki przesunięta zostanie zapłata części kwoty podwyżki wystąpią przesłanki do kolejnej aktualizacji opłat rocznych.

Proponuję uregulowanie aktualizacji tej opłaty według podobnego rozwiązania jak podatek od nieruchomości. Ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie uchwały rad gmin stanowiłoby podobne rozwiązanie jak regulacja cen sztywnych czy maksymalnych określonych w Kodeksie cywilnym dla umowy sprzedaży. Minister Infrastruktury jako właściwy dla spraw gospodarki nieruchomościami w porozumieniu z Ministrem Finansów ustalałby corocznie górne granice aktualizacji opłat.

Szczegółowe rozwiązania dotyczące propozycji Unii Miasteczek Polskich powinna zawierać odrębna nowela do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

z poważaniem



KRAJOWA IZBA
RADCÓW PRAWNYCH

KRAJOWA IZBA
RADCÓW PRAWNYCH

00-478 Warszawa • Aleje Ujazdowskie 18 lok. 4
tel./fax: 022 622 05 88, 622 84 28;33 • e-mail: kirp@kirp.pl • NIP: 526-10-43-011

L.dz. 5365/OBSIL/2010/JS

Warszawa, dnia 17 grudnia 2010 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS
WPŁYNEŁO

dnia 27.12.2010 r. 200..... r.

(podpis)

Szanowny Pan
Lech Czapla
Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze!

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie GMS-WP-183-205/10 z dnia 24 listopada 2010r. poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami uprzejmie zawiadamiam, że Ośrodek Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych nie zgłasza uwag do tego projektu.

Wiceprezes
Krajowej Rady Radców Prawnych

Dariusz Sałajewski