

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ŚRODOWISKA¹⁾

z dnia2013 r.

**w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami
mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom
Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego**

Na podstawie art. 40a ust. 12 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, z późn. zm.)²⁾ zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 40a ust. 1 ustawy o lasach, dokonują odpowiednio: nadleśniczy, dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych lub Dyrektor Generalny Lasów Państwowych, zwani dalej "sprzedającymi", w odniesieniu do zarządzanych lokali oraz gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli lokal lub grunt z budynkiem mieszkalnym w budowie zamierza nabyć osoba bezpośrednio nim zarządzająca, sprzedającym jest kierownik jednostki nadrzędnej.

¹⁾ Minister Środowiska kieruje działem administracji rządowej – środowisko, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Środowiska (Dz. U. Nr 284, poz. 1671 i Nr 284, poz. 1671).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. nr 12, poz. 59; zm.: Dz.U. z 2011 r. Nr 34, poz. 170, Nr 106, poz. 622, Nr 224, poz. 1337.

Rozdział 2

Szczegółowe zasady i tryb sprzedaży

§ 2. 1. Niezwłocznie po ogłoszeniu w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych wykazu lokali zasiedlonych przeznaczonych do sprzedaży, sprzedający zawiadamia na piśmie osobę uprawnioną do pierwszeństwa nabycia takiego lokalu, zwaną dalej "nabywcą", o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz o prawie do skorzystania z pierwszeństwa nabycia.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, powinno zawierać:

- 1) wartość lokalu;
- 2) informację o możliwości spłaty należności na raty;
- 3) datę określającą upływ terminu do skorzystania z prawa nabycia lokalu.

§ 3. Do pisemnego wniosku o nabycie lokalu nabywca załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające okres zatrudnienia w Lasach Państwowych oraz innych jednostkach, o których mowa w art. 40a ust. 6 ustawy o lasach;
- 2) oświadczenie nabywcy będącego osobą, o której mowa w art. 40a ust. 5 i 5a ustawy o lasach, o zamieszkiwaniu z osobą bliską będącą osobą, o której mowa w art. 40a ust. 4 ustawy o lasach w chwili jej śmierci;
- 3) propozycję sposobu spłaty należności, a w szczególności ilość rat, w jakich zostanie spłacona należność.

§ 4. 1. Po otrzymaniu wniosku, o którym mowa w § 3, oraz stwierdzeniu, że nabywca spełnia wymagane warunki do nabycia lokalu, sprzedający w terminie miesiąca zawiadamia nabywcę o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży.

2. Jeżeli nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży w ustalonym terminie z przyczyn niezależnych od stron, sprzedający i nabywca ustalają, nie później niż w ciągu miesiąca, nowy termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży.

3. Jeżeli nabywca bez podania przyczyny w ciągu 7 dni od terminu, o którym mowa w ust. 1 albo 2 nie stawił się w miejscu, o którym mowa w ust. 1 albo 2 w celu zawarcia umowy sprzedaży, uważa się, że odstąpił od zamiaru nabycia lokalu.

4. Zapłata należności następuje nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży, jeśli spłata należności nie została rozłożona na raty.

§ 5. 1. Zamiar nabycia lokalu wolnego lub gruntu z budynkiem mieszkalnym w budowie pracownicy i byli pracownicy Lasów Państwowych, o których mowa w art. 40a ust. 9 ustawy o lasach, zgłaszają sprzedającemu w formie pisemnego wniosku, w terminie jednego miesiąca

od dnia ogłoszenia wykazu lokali wolnych oraz gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych oraz w prasie, przy czym za dzień rozpoczęcia biegu terminu uważa się dzień ukazania się późniejszego ogłoszenia.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, załącza się oświadczenie o przysługującym pierwszeństwie, wraz z dokumentami wymienionymi w § 3 pkt 1 i 3.

3. Jeżeli zamiar nabycia lokalu wolnego lub gruntu z budynkiem mieszkalnym w budowie złoży jedna osoba, przepisy § 4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3

Kryteria kwalifikowania lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie jako nieprzydatnych Lasom Państwowym

§ 6. 1. Lokale mogą być kwalifikowane jako nieprzydatne Lasom Państwowym, jeżeli:

1) wpływy z ich wynajmu są niższe od kosztów ponoszonych przez Lasy Państwowe na ich utrzymanie, na które składają się w szczególności:

- a) podatek od nieruchomości,
- b) koszty utrzymania pracowników administracji i dozoru technicznego,
- c) koszty utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
- d) koszty utrzymania terenu, pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania, w szczególności: windy, anteny zbiorczej, domofonu i zieleni otaczającej budynek,
- e) koszty konserwacji lokalu obciążające Lasy Państwowe,
- f) koszty obowiązkowego ubezpieczenia lokalu,
- g) 33% kosztu koniecznego remontu, wynikającego z przeglądu technicznego, albo 20% kosztu adaptacji lokalu do innych celów,
- h) koszty amortyzacji;

2) stanowią lokale wolne.

2. Grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie mogą być kwalifikowane jako nieprzydatne Lasom Państwowym, jeżeli w szczególności:

- 1) brak jest środków finansowych na dokończenie inwestycji i nie istnieje możliwość ich uzyskania;
- 2) ustała przyczyna, dla której rozpoczęto budowę, a dokończenie budowy z przeznaczeniem na inne cele jest ekonomicznie nieuzasadnione.

§ 7. Przepisy § 6 nie dotyczą mieszkań bezpłatnie przysługujących pracownikom Lasów Państwowych na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach.

Rozdział 4

Tryb przeprowadzania przetargu ograniczonego

§ 8. 1. Przetarg ograniczony organizuje sprzedający i przeprowadza go w formie pisemnej.

2. Sprzedający w ciągu miesiąca po upływie terminu określonego w § 5 ust. 1 zaprasza do udziału w przetargu osoby, które zgłosiły pisemny wniosek, o którym mowa w § 5 ust. 1.

§ 9. Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym powinno zawierać:

- 1) opis i lokalizację lokalu wolnego lub gruntu z budynkiem mieszkalnym w budowie;
- 2) cenę wywoławczą, nie niższą niż wartość nieruchomości;
- 3) termin i miejsce składania ofert;
- 4) termin i miejsce otwarcia ofert;
- 5) wysokość wadium wynoszącego 5% ceny wywoławczej, formę, termin i miejsce wpłaty wadium;
- 6) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy;
- 7) informację o konieczności udokumentowania uprawnień, o których mowa w art. 40a ust. 9 ustawy o lasach.

§ 10. Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta;
- 2) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu ograniczonego i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 3) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty;
- 4) oświadczenie potwierdzające uprawnienia, o których mowa w art. 40a ust. 9 ustawy o lasach;
- 5) dowód wpłacenia wadium.

§ 11. 1. Sprzedający powołuje komisję przetargową w celu przeprowadzenia przetargu ograniczonego.

2. Komisja przetargowa składa się z co najmniej 3 osób, spośród których wybiera się jej przewodniczącego.

3. Przed rozstrzygnięciem przetargu ograniczonego komisja ustala ilość otrzymanych ofert i sprawdza ich prawidłowość.

4. Za prawidłowe uznaje się oferty, które spełniają warunki określone w § 10.

§ 12. 1. Komisja przetargowa dokonuje na posiedzeniu jawnym wyboru oferty, która stanowi najwyższą zaoferowaną cenę sprzedaży, bez uwzględnienia przysługujących zniżek.

2. Z przeprowadzonego przetargu ograniczonego komisja sporządza protokół, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem; protokół podpisują członkowie komisji.

3. O wyniku przetargu ograniczonego sprzedający zawiadamia na piśmie oferentów biorących udział w przetargu.

4. Wadium zwraca się niezwłocznie po zawiadomieniu oferentów biorących udział w przetargu o wynikach przetargu, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.

5. Jeżeli oferent, który wygrał przetarg ograniczony, nie przystąpił do zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi.

6. Wadium wniesione przez oferenta, który wygrał przetarg ograniczony, zalicza się na poczet ceny nabycia.

7. Oferenta, który wygrał przetarg ograniczony, zawiadamia się na piśmie w terminie siedmiu dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2, o dacie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży. Przepisy § 4 ust. 2-4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 13. Traci moc rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 kwietnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego (Dz. U. Nr 52, poz. 327 oraz z 2002 r. Nr 190, poz. 1592).

§ 14. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Zastępca Dyrektora
Departamentu Prawa
25.01.2013
Dominik Gajewski

Za zgodność pod względem
prawnym i redakcyjnym

Dyrektor Departamentu
Leśnictwa i Ochrony Przyrody
Nina Dobrzyńska

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 40a ust. 12 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, z późn. zm.), który zobowiązuje ministra właściwego do spraw środowiska do określenia, w drodze rozporządzenia, szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego.

Dotychczas powyższe kwestie uregulowane są w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 kwietnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego (Dz. U. Nr 52, poz. 327 i z 2002 r. Nr 190, poz. 1592).

Od czasu wejścia w życie ww. rozporządzenia kilkakrotnie nowelizowany był art. 40a ustawy o lasach, co spowodowało niespójność niektórych regulacji zawartych w dotychczas obowiązującym rozporządzeniu z przepisami ustawy.

W pierwszej kolejności należy wskazać niezgodność przepisu § 14 ust. 1 obowiązującego rozporządzenia regulującego wybór oferty kupna lokalu wolnego (pustostanu) lub gruntu z budynkiem mieszkalnym w budowie, z przepisem art. 40a ust. 11 ustawy o lasach. Otóż z brzmienia art. 40a ust. 11 ustawy wynika, że przy wyborze oferty kupna nie uwzględnia się przysługujących zniżek, ponieważ następuje to przy zapłacie ceny zaoferowanej przez wygrywającego przetarg. Natomiast zgodnie z aktualnym brzmieniem § 14 ust. 1 rozporządzenia komisja przetargowa dokonuje wyboru oferty która, po uwzględnieniu ustawowych uprawnień do obniżenia ceny, będzie stanowiła najwyższą cenę sprzedaży. Wynika z tego, że przysługujące uczestnikom przetargu ulgi powinny być brane pod uwagę już na etapie wyboru oferty kupna.

Tymczasem cena ustalona w przetargu w rozumieniu art. 40a ust. 11 ustawy powinna być zawsze wyższa od ceny sprzedaży w rozumieniu § 14 ust. 1 rozporządzenia, gdyż będzie to cena bez przysługujących zniżek.

Rozbieżność ww. przepisów spowodowała, że Dyrektor Generalny Lasów Państwowych, zgodnie z sugestią Ministerstwa Środowiska, wstrzymał sprzedaż pustostanów oraz gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie, do czasu znowelizowania przedmiotowego rozporządzenia. Zaistniała sytuacja powoduje zmniejszenie wartości tych mieszkań w związku z naturalnymi procesami deprecjacji oraz częstymi przypadkami niszczenia lokali przez osoby postronne. Zatem wydanie rozporządzenia jest także uzasadnione ze względów ekonomicznych, ponieważ utrzymywanie nieprzydatnych dla gospodarki leśnej przedmiotowych nieruchomości powoduje zwiększenie kosztów ich utrzymania, w tym także związanych ze stałym nadzorem.

Ponadto projektowane rozporządzenia zawiera następujące zmiany w stosunku do obecnie obowiązującego rozporządzenia.

1. Usunięto dotychczasowy § 1 i § 3, ponieważ ich treść jest powtórzeniem przepisów art. 40a ust. 1 i 4 ustawy o lasach. Tym samym zmianie uległa dotychczasowa numeracja poszczególnych paragrafów.
2. W § 2 (dotychczasowy 4) ust 1 w miejsce obecnego zapisu odnoszącego się do ogłaszania w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych (BILP) oraz w prasie wykazu lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie wprowadzono zapis

informujący o ogłaszaniu tylko wykazu lokali zasiedlonych i tylko w BILP (bez ogłaszania w prasie), ponieważ treść § 2 odnosi się tylko do najemców lokali przeznaczonych do sprzedaży. Natomiast zgodnie z art. 40a ust. 8 ogłoszeniu w prasie nie podlega wykaz lokali zasiedlonych.

3. W § 3 (dotychczasowy 5) w pkt 2 zmodyfikowano aktualny zapis dotyczący nabywcy, który jest osobą bliską zmarłego pracownika lub byłego pracownika Lasów Państwowych.
4. W § 4 (dotychczasowy 6) ust. 3 uściślono, że podanie przyczyny nie stawienia się nabywcy w celu zawarcia umowy sprzedaży musi nastąpić w ciągu 7 dni.
5. W § 5 (dotychczasowy 7) ust. 1 skrócono termin składania wniosku o zamiarze nabycia lokalu wolnego lub gruntu z budynkiem mieszkalnym w budowie - z trzech miesięcy do jednego miesiąca od dnia ogłoszenia wykazu, doprecyzowując poprzez dodanie słów: „w *Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych oraz w prasie*”.
6. W § 6 (dotychczas 8) uzupełniono składniki kosztów utrzymania kwalifikowanych do sprzedaży lokali o dodatkowe pozycje, jak np. koszty utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu, zieleni itp., a także koszty amortyzacji.
7. W § 8 (dotychczasowy 10) usunięto dotychczasowy ust. 1 ponieważ zawiera on powtórzenie przepisów ustawy (art. 40a ust. 11).
8. W § 9 (dotychczasowy 11) w pkt 5 dodano obowiązek wskazania w zaproszeniu do udziału w przetargu, w jakiej formie ma być wnoszone wadium.
9. W § 11 (dotychczasowy 13) w ust. 3 przyjęto zapis, zgodnie z którym komisja przetargowa ustala ilość otrzymanych ofert i sprawdza ich prawidłowość przed rozstrzygnięciem przetargu, a nie jak dotychczas przed przystąpieniem do przetargu. Takie doprecyzowanie jest podyktowane tym, że przetarg zostaje wszczęty już z chwilą wysłania zaproszenia do osób, które wcześniej złożyły wnioski o zamiarze nabycia lokalu, a więc komisja przetargowa nie może ustalić ilości otrzymanych ofert i sprawdzić ich prawidłowości przed wszczęciem przetargu.
10. Przepis § 12 (dotychczasowy 14) ust. 1 dostosowano do art. 40a ust. 11 ustawy, tj. wybór oferty będzie zależał wyłącznie od wysokości zadeklarowanej kwoty do zapłaty (bez ustawowych ulg, które będą uwzględnione dopiero przy zapłacie ceny ustalonej w przetargu).
11. W § 12 ust. 4, z uwagi na wątpliwości, kiedy następuje zakończenie przetargu ograniczonego, uściślono, że wadium zwraca się po zawiadomieniu oferentów biorących udział w przetargu o wynikach przetargu, a nie jak dotychczas po zakończeniu przetargu.

Mając na uwadze zakres zmian oraz § 84 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r., Nr 100, poz. 908), zasadne jest wydanie nowego rozporządzenia a nie nowelizowanie obowiązującego.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w trybie tego rozporządzenia.

Projekt rozporządzenia zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Środowiska zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414 z późn. zm.).

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Ocena Skutków Regulacji (OSR)

1. Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Podmiotami, na które rozporządzenie będzie oddziaływało bezpośrednio będą jednostki organizacyjne Lasów Państwowych (przede wszystkim nadleśnictwa), które na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, zajmują się sprzedażą lokali mieszkalnych znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych.

2. Konsultacje

W ramach konsultacji projekt otrzymają: Związek Leśników Polskich w Rzeczypospolitej Polskiej, Krajowa Sekcja Pracowników Leśnictwa i Ochrony Środowiska ZZ „Budowlani”, Sekretariat Zasobów Naturalnych i Ochrony Środowiska NSZZ Solidarność, Polskie Towarzystwo Leśne, Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Leśnictwa i Drzewnictwa. Projekt zostanie także umieszczony na stronie internetowej Ministerstwa Środowiska (www.mos.gov.pl) oraz BIP RCL.

3. Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Wejście w życie przedmiotowego rozporządzenia nie spowoduje dodatkowych wydatków dla budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

4. Wpływ regulacji na rynek pracy

Wejście w życie rozporządzenia nie będzie miało wpływu na rynek pracy.

5. Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

Wejście w życie rozporządzenia nie będzie miało wpływu na gospodarkę i przedsiębiorczość.

6. Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionów

Wejście w życie rozporządzenia nie będzie miało wpływu na sytuację i rozwój regionów.

