

Projekt z dnia 11 sierpnia 2016 r.

USTAWA

z dnia

o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów

Art. 1. 1. Z dniem 1 stycznia 2017 r. współużytkowania wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe związane z prawem odrębnej własności lokalu albo z udziałem we własności budynku przekształcają się we współwłasność tych gruntów.

2. Za grunty zabudowane na cele mieszkaniowe uznaje się grunty, na których położone są budynki z ustanowioną odrębną własnością co najmniej jednego lokalu mieszkalnego i w odniesieniu do których w dniu 31 grudnia 2016 r. obowiązywała stawka opłaty rocznej określona w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.¹).

3. Wysokość udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntów odpowiada wysokości udziałów we współwłasności tych gruntów.

4. Istniejące w dniu przekształcenia obciążenia współużytkowania wieczystego gruntów stają się odpowiednio obciążeniami nieruchomości we współwłasności.

Art. 2. 1. Podstawę ujawnienia współwłasności gruntu w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność tego gruntu wydawane przez:

- 1) starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej – w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,
- 2) dyrektora oddziału terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych lub dyrektora oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego - w przypadku nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują te Agencje;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1777, Dz. U. z 2016 r. poz. 65.

3) odpowiednio wójta, burmistrza, prezydenta miasta, zarządu powiatu albo zarządu województwa – w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

2. Organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem” wydaje zaświadczenie z urzędu nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy lub na wniosek uprawnionego w terminie 14 dni od dnia jego wpływu.

3. Zaświadczenie zawiera w szczególności określenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej.

4. W zaświadczeniu wykazuje się obowiązek ponoszenia opłat rocznych przekształceniowych, o których mowa w art. 3, oraz okres ponoszenia tych opłat. Obowiązek ponoszenia opłat powstaje z dniem wydania zaświadczenia.

5. Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej wzmianki o obciążeniu opłatami rocznymi przekształceniowymi oraz okresie wnoszenia tej opłaty, o których mowa w art. 3, każdorazowego właściciela nieruchomości.

6. Zaświadczenie wysyłane jest wszystkim dotychczasowym współużytkownikom wieczystym na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie zaświadczenia na ten adres jest skuteczne.

7. Właściwy organ przekazuje zaświadczenie do właściwego miejscowo sądu prowadzącego księgę wieczystą, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. Za dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie niniejszego zaświadczenia w sprawach, o których mowa w ust. 1 i 3, nie uiszcza się opłaty sądowej.

Art. 3. 1. Z tytułu przekształcenia prawa współużytkowania wieczystego gruntu w prawo współwłasności tego gruntu, o którym mowa w art. 1, współwłaściciel przez okres 20 lat, liczony od dnia 1 stycznia 2017 r., ponosi roczną opłatę przekształceniową zwaną dalej „opłatą”.

2. Opłatę wnosi się do dnia 31 marca każdego roku. Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, właściwy organ może ustalić inny termin wniesienia opłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

3. W przypadku udziałów w użytkowaniu wieczystym, w odniesieniu do których w dniu 31 grudnia 2016 r. obowiązywała stawka opłaty rocznej inna niż 1%, roczną opłatę przekształceniową wnosi się do końca okresu, na który ustanowione było użytkowanie wieczyste.

4. Wysokość opłaty jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu 31 grudnia 2016 r. z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W przypadku gdy w dniu 31 grudnia 2016 r. obowiązywałaby opłata ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji, zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji.

6. Osoba zobowiązana do ponoszenia opłaty, w każdym czasie trwania obowiązku ponoszenia tej opłaty może złożyć wniosek o jednorazowe uiszczenie wszystkich opłat. Właściwy organ ustala należność odpowiadającą wielokrotności opłaty w wysokości obowiązującej w roku, w którym złożono wniosek.

Art. 4. 1. Opłata może podlegać waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Waloryzacji opłaty właściwy organ może dokonać z urzędu albo na wniosek osoby zobowiązanej do jej ponoszenia, nie częściej niż raz na 5 lat. O wysokości zwaloryzowanej opłaty osoby zobowiązane do jej ponoszenia właściwy organ zawiadamia wysyłając informację na piśmie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków.

3. Właściwy organ może odmówić dokonania waloryzacji na wniosek jedynie w przypadku, jeśli stwierdzi, że wskaźniki zmian cen nieruchomości nie uległy zmianie do dnia złożenia wniosku.

Art. 5. 1. Właściwy organ może udzielić bonifikaty od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących przed dniem 1 stycznia 2017 r. własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostki samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

2. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wniesiona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 748, 1240, 1302 i 1311), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłaty za dany rok.

3. Dochód miesięczny obliczany jest jako średnia z dochodu, w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskanego w roku poprzedzającym rok, w którym złożono wniosek o udzielenie bonifikaty. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do udzielenia bonifikaty od opłaty rocznej, spoczywa na wnioskodawcy.

4. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez użytkownika wieczystego samodzielnie bądź wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

5. W przypadku jednorazowego wniesienia wszystkich opłat, od sumy opłat w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przed dniem 1 stycznia 2017 r. własność Skarbu Państwa, przysługuje bonifikata w wysokości 50%.

6. Na podstawie zarządzenia wojewody właściwy organ może udzielić bonifikaty wyższej niż określona w ust. 5.

7. W przypadku jednorazowego wniesienia wszystkich opłat, od sumy opłat w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przed dniem 1 stycznia 2017 r. własność jednostek samorządu terytorialnego właściwy organ może udzielić bonifikaty na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

8. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, ust. 6 i 7, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych bonifikat.

9. Osoby, o których mowa w ust. 2, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych.

10. W przypadku zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 1 i 2, stosuje się bonifikatę korzystniejszą dla współwłaściciela gruntu.

Art. 6. W przypadku zbycia własności lokalu, z którym związany jest udział we własności gruntu, przed końcem okresu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 obowiązek wnoszenia opłaty przechodzi na każdorazowego nabywcę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano zbycia.

Art. 7. Przekształcenie współużytkowania wieczystego gruntów we współwłasność tych gruntów następuje nieodpłatnie na rzecz osób fizycznych:

- 1) które na podstawie przepisów dotychczasowych wniosły jednorazowe opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, lub ich spadkobierców;
- 2) jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), lub ich spadkobierców.

Art. 8. Do wpływów osiąganych z opłat stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z tym że potrąceniu ulega 20 % środków.

Art. 9. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się art. 3a;
- 2) w art. 4 uchyla się ust. 3.

Art. 10. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 13 po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.”;

- 2) w art. 68 ust. 1a otrzymuje brzmienie:

1a. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.”.

Art. 11. W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 poz. 83, z późn. zm.²) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 373.

żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Uprawnienie wygasa jeżeli żądanie nie zostanie zgłoszone do dnia 31 grudnia 2018 r. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne.”;

b) w ust. 1b uchyla się pkt 1 i 2;

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o których mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.”;

d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisy ust. 1a pkt 2 stosuje się również do osób, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały po dniu 13 października 2005 r.”;

2) uchyla się art. 2.

Art. 12. Oplatę, o której mowa w art. 3, należną za rok 2017 wnosi się w terminie do dnia 31 października 2017 r.

Art. 13. 1. Postępowania w sprawach aktualizacji dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dotyczące udziałów w użytkowaniu wieczystym związanych z odrębną własnością lokali, w których nie złożono wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podlegają umorzeniu.

2. Do postępowań w sprawach aktualizacji dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dotyczące udziałów w użytkowaniu wieczystym związanych z odrębną własnością lokali toczących się przed samorządowym kolegium odwoławczym lub przed sądem po dniu 1 stycznia 2017 r., stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 14. 1. W przypadku toczących się po dniu 1 stycznia 2017 r. postępowań w sprawach aktualizacji, o których mowa w art. 13 ust. 2, jednorazową opłatę przekształceniową ustala się jako wielokrotność opłaty w wysokości dotychczasowej, przed wszczęciem postępowania w sprawie aktualizacji.

2. Jeżeli w wyniku postępowań, o których mowa w art. 13 ust. 2, zostanie ustalona nowa wysokość opłaty, właściwy organ ustala dopłatę do poniesionej jednorazowej opłaty

przekształcenowej odpowiadającą różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a wielokrotnością nowej wysokości opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Art. 15. 1. Postępowania w sprawie przekształcenia udziału w użytkowaniu wieczystym w udział we własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2, wszczęte na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podlegają umorzeniu.

2. W stosunku do osób, których użytkowania wieczyste objęte są działaniem niniejszej ustawy nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Art. 16. Wszczęte na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami czynności przetargowe, rokowania lub inne czynności mające na celu oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i nie zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, podlegają unieważnieniu.

Art. 17. Od dnia 1 stycznia 2017 r. nie ustanawia się odrębnej własności lokalu z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

Art. 18. W razie uwzględnienia wniosku określonego w art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 oraz z 1985 r. Nr 22, poz. 99), dotyczącego gruntu zabudowanego budynkiem, w którym ustanowiono odrębną własność co najmniej jednego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego, po dniu 1 stycznia 2017 r. przekazuje się udział w prawie własności gruntu.

Art. 19. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Art. 20. 1. Jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego nie ustanowiono odrębnej własności co najmniej jednego lokalu mieszkalnego, współużytkowanie wieczyste gruntu, powstałe w wyniku wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego, przekształca się we współwłasność gruntu z dniem wpisu do księgi wieczystej odrębnej własności pierwszego

lokalu mieszkalnego, stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Przed zawarciem umowy o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego, na wniosek użytkownika wieczystego, właściwy organ wydaje zaświadczenie o warunkach przekształcenia współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność tego gruntu. Przepisy art. 2 ust. 3 – 7 stosuje się odpowiednio.

3. Notariusz przesyła zaświadczenie, o którym mowa w ust. 2, do sądu ksiąg wieczystych wraz z wnioskiem o wpis do księgi wieczystej odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego.

4. Z tytułu przekształcenia prawa współużytkowania wieczystego gruntu w prawo współwłasności tego gruntu, o którym mowa w ust. 1, współwłaściciel gruntu ponosi opłatę przez okres 20 lat, liczony od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zawarto umowę. Opłata jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu.

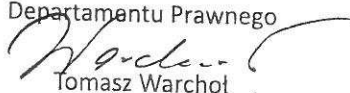
5. W przypadku udziałów w użytkowaniu wieczystym, w odniesieniu do których w dniu zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu obowiązywała stawka opłaty rocznej inna niż 1%, roczną opłatę przekształceniową wnosi się do końca okresu, na który ustanowione było użytkowanie wieczyste.

Art. 21. W sprawach zaświadczeń wydawanych na podstawie niniejszej ustawy nie stosuje się przepisów o opłacie skarbowej.

Art. 22. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r., z wyjątkiem art. 11 pkt 1 lit. a i b, który wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy.

Za zgodność
pod względem prawnym,
legislacyjnym i redakcyjnym

ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Prawnego


Tomasz Warchol

UZASADNIENIE

I. Istota i cel projektu

Projekt ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntu wykorzystywanego na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntu, ma na celu przekształcenie z mocy prawa udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości w udziały we własności nieruchomości, w odniesieniu do gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi na cele mieszkaniowe. W konsekwencji nastąpi przekazanie ww. gruntów na współwłasność ich aktualnym współużytkownikom wieczystym. Cel ustawy polegający na przekazaniu gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym na własność mieszkańców tego budynku wpisuje się w realizację jednego z zadań władzy publicznej określonego przepisem art. 75 *Konstytucji RP*, który wskazuje, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, w szczególności popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Projekt zrealizuje postulaty tych użytkowników wieczystych, którzy dotychczas napotykali na trudności przy próbach uzyskania najsilniejszego prawa do gruntu (prawa własności). To liczna grupa członków wspólnot mieszkaniowych (właścicieli lokali) w budynkach wielolokalowych usytuowanych na gruntach publicznych oddanych w użytkowanie wieczyste. W aktualnym stanie prawnym istnienie współużytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali powoduje bowiem liczne problemy, o których rozwiązanie postulują osoby zamieszkujące takie budynki.

Obowiązująca *ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości* (Dz. U. z 2012 r. poz. 89), zwana dalej: „*ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu*” przyznaje roszczenie o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności określonym grupom użytkowników. Na jej podstawie osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych, a także spółdzielnie mieszkaniowe mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

Na mocy ww. *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* żądanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności przysługuje również osobom będącym właścicielami lokali wyodrębnionych w budynkach wielolokalowych, usytuowanych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Właścicielom lokali mieszkalnych przysługuje bowiem udział w nieruchomości wspólnej (udział w prawie do gruntu), a zatem są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek. Zgodnie z zasadą prawa cywilnego użytkowanie wieczyste nie może istnieć na gruncie, który stanowi w części własność prywatną. Tym samym do przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu niezbędna jest zgoda wszystkich właścicieli lokali, którym przysługują udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Przy ewentualnym przekształceniu bez zgody wszystkich złamana zostałaby podstawowa zasada prawa cywilnego, dotycząca jednorodnych praw do gruntu. Wprawdzie *ustawa o przekształceniu* umożliwia wystąpienie z żądaniem przekształcenia przez współużytkowników wieczystych, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jednak w takim przypadku sprzeciw chociażby jednego współużytkownika wieczystego blokuje nabycie prawa własności gruntu przez pozostałych mieszkańców budynku do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd. Taka sytuacja powoduje przedłużanie procesów przekształceń gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi, co przekłada się na niezadowolenie właścicieli lokali i dodatkowe obciążanie organów administracji publicznej i sądów sprawami z tego zakresu. Ponadto postępowania sądowe nie stanowią jakiegokolwiek gwarancji, że przekształcenie dojdzie do skutku.

Z powyższego wynika, że obowiązująca *ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu*, w niektórych sytuacjach nie zapewnia właścicielom lokali w budynkach wielolokalowych faktycznej możliwości realizacji roszczenia o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu związanego z własnością lokali w prawo własności gruntu. Prowadzi to do pogłębiania problemów

występujących aktualnie na tego rodzaju nieruchomościach. Istnienie współużytkowania wieczystego wiąże się bowiem np. z ponoszeniem opłat rocznych przez każdego z współuprawnionych. Z kolei opłaty roczne są pochodną wartości nieruchomości, zatem wraz ze zmianą tej wartości podlegają aktualizacji. Niejednokrotnie, szczególnie w dużych miastach, wzrost wartości gruntu jest znaczący, co przekłada się na wzrost wysokości opłat rocznych obciążających współużytkowników wieczystych (w szczególności właścicieli lokali mieszkalnych) gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym. W sytuacji, gdy tylko część użytkowników wieczystych złoży odwołanie od aktualizacji opłaty zdarza się, że właściciele lokali w tym samym budynku płacą opłaty roczne za grunt pod tym budynkiem w różnej wysokości, co powoduje spory sąsiedzkie, poczucie niesprawiedliwości i ogólne niezadowolenie społeczne.

Przedłożony *projekt ustawy* ma na celu rozwiązanie opisanych powyżej problemów przy wykonywaniu prawa współużytkowania wieczystego i przekształcaniu tego prawa we współwłasność, poprzez władcze, ustawowe przekazanie prawa własności gruntu na rzecz właścicieli lokali. Liczne postulaty i petycje w tej sprawie kierowane są zarówno do organów administracji rządowej, jak i do Parlamentu. Projektowane rozwiązania znajdą zastosowanie jedynie wobec współużytkowników wieczystych gruntów zabudowanych wielolokalowymi budynkami mieszkalnymi, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, gdyż proces przekształceń prawa użytkowania wieczystego we własność na pozostałych gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe nie stwarza podobnych komplikacji i dokonywany jest w ramach obowiązującej *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu*.

II. Rozwiązania szczegółowe

1. Ustawowe przekształcenie praw

Projektowany przepis art. 1 ust. 1 stanowi podstawę prawną przekształcenia istniejących w dniu 1 stycznia 2017 r. praw współużytkowania wieczystego gruntów wykorzystywanych na cele mieszkaniowe w prawa współwłasności tych gruntów. Zmiana praw nastąpi z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2017 r.

W kolejnym ustępie projektowanego art. 1 (ust. 2) doprecyzowano zakres przedmiotowy ustawy poprzez zdefiniowanie pojęcia „*gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe*”. Zaproponowano, aby ustawa dotyczyła gruntów zabudowanych budynkami, w których ustanowiono odrębną własność co najmniej jednego lokalu mieszkalnego i w dniu 31 grudnia 2016 r. obowiązywała stawka procentowa opłaty rocznej w wysokości 1% ceny nieruchomości gruntowej. Taka propozycja pozwoli na objęcie projektowanymi przepisami również gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi o funkcji mieszanej, np. mieszkaniowo-usługowej. Jak wynika z praktyki powszechne jest – szczególnie w dużych miastach – sytuowanie na parterze budynków mieszkalnych lokali handlowych i usługowych. Zakłada się, że w takich przypadkach wszyscy właściciele lokali w budynku (zarówno mieszkalnych, jak i usługowych) uzyskają udział we własności gruntu w zamian za dotychczasowy udział w użytkowaniu wieczystym. Przekształcenie prawa tylko na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych nie byłoby możliwe z uwagi za systemową zasadę, zgodnie z którą użytkowanie wieczyste nie może istnieć na gruncie stanowiącym przedmiot współwłasności publicznej i prywatnej. Zaproponowane rozwiązanie uwzględnia również specyfikę rozporządzania rzeczą wspólną. Do rozporządzania rzeczą wspólną potrzeba jest zgoda wszystkich współuprawnionych, a zatem ustawowe przekształcenie użytkowania wieczystego we własność winno obejmować wszystkie udziały w prawie do gruntu, związane z własnością lokali położonych w budynku usytuowanym na tym gruncie.

Projektowany przepis art. 1 ust. 3 ma charakter porządkujący. Potwierdza bowiem zasadę, że właściciel lokalu po przekształceniu uzyska udział we własności gruntu w takiej wysokości, w jakiej przysługiwał mu udział w użytkowaniu wieczystym. Zatem w wyniku przekształcenia nie ulegnie zmianie wysokość związanego z własnością lokalu udziału w gruncie.

W przepisie art. 1 ust. 4 rozstrzygnięto o losach obciążeń nieruchomości oddanej we współużytkowanie wieczyste po przekształceniu tego prawa we współwłasność. Zaproponowano aby obciążenia te (ograniczone prawa rzeczowe) „*przeszły*” na nieruchomość we współwłasności. W ten sposób wyeliminowana zostanie konieczność ustanawiania na nowo np. służebności drogowej albo służebności przesyłu.

2. Potwierdzenie przekształcenia praw

W przepisie art. 2 uregulowano kwestię ujawniania ustawowego przekształcenia współużytkowania wieczystego we współwłasność gruntu. Organy reprezentujące dotychczasowego właściciela nieruchomości, będą wydawały zaświadczenia o przekształceniu współużytkowania wieczystego we współwłasność tego gruntu. Zaświadczenie przewidziane w projekcie ustawy różniłoby się od typowych zaświadczeń wydawanych na podstawie przepisów działu VII „Wydawanie zaświadczeń” *Kodeksu postępowania administracyjnego (KPA)*. Zasadniczym odstępstwem od postanowień *KPA* jest czas wydania zaświadczeń, które wydawane będą z urzędu w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy lub na wniosek uprawnionego w terminie 14 dni od dnia wpływu wniosku. Ponadto zaświadczenie będzie stanowić podstawę ujawnienia w księdze wieczystej współwłasności gruntu nabytej na podstawie projektowanej ustawy. Z tego względu w zaświadczeniu powinny zostać zawarte dane identyfikujące nieruchomość podlegającą przekształceniu. Niezbędną informację, jaką należy wykazać w zaświadczeniu jest obowiązek ponoszenia opłat za przekształcenie, przy czym obowiązek ten powstaje z dniem wydania zaświadczenia. W tym przypadku zaświadczenie będzie stanowić również podstawę wpisu w księdze wieczystej wzmianki o obciążeniu powyższym obowiązkiem każdego z właścicieli przekształconej nieruchomości.

Zaświadczenie o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność tego gruntu będzie wysyłane dotychczasowemu współużytkownikowi wieczystemu na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie zaświadczenia na ten adres będzie uznawane jako doręczone skutecznie. Przekazanie zaświadczenia do właściwego miejscowo sądu prowadzącego księgę wieczystą w celu dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej spoczywać będzie na właściwym organie. W związku z tym zaproponowano zwolnienie z opłat za dokonywanie wpisów w księgach wieczystych na podstawie ww. zaświadczenia. Ponadto nie znajduje uzasadnienia obciążenie opłatami za wpis którejkolwiek ze stron przekształcenia skoro jest ono dokonywane z mocy prawa.

3. Zasady odpłatności

W projektowanym art. 3 przewidziano zasady i tryb odpłatności za przekształcenie współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność tego gruntu. Konstruowaniu systemu odpłatności przyświecał cel pogodzenia interesu dotychczasowych właścicieli gruntów, tj. Skarbu Państwa oraz gmin z interesem współużytkowników wieczystych nabywających własność tych gruntów. W związku z założeniem, że przekształcenie praw do gruntu następowałoby z mocy prawa, bez wyrażania woli obu stron na „zmianę” praw do nieruchomości, jak ma to miejsce w przypadku umów cywilnoprawnych, najbardziej racjonalnym jest oparcie systemu odpłatności za przekształcenie na dotychczasowym systemie opłat rocznych. Będzie to rozwiązanie najmniej obciążające finansowo nabywców współwłasności gruntu a dotychczasowym właścicielom, tj. Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego zapewni stałe dochody przez okres 20 lat za władczo „odebrane” prawo własności. Wysokość opłat rocznych pozostanie na dotychczasowym poziomie, a nawet może okazać się niższa, gdyż opłaty nie będą podlegały procedurze aktualizacji. Obecnie aktualizacja wymaga sporządzania jednostkowych wycen przez rzeczoznawców majątkowych i często powoduje znaczne dysproporcje w wysokości opłat ponoszonych przez użytkowników wieczystych gruntów, nawet położonych w podobnych lokalizacjach.

Przechodząc do szczegółowego omówienia projektowanych rozwiązań, należy zauważyć, że w art. 3 ust. 1 zaproponowano, iż dotychczasowe opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego staną się opłatami rocznymi z tytułu przekształcenia współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność tego gruntu. Opłaty te w odróżnieniu od dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego proponuje się zdefiniować, jako „roczne opłaty przekształceniowe”. Przyjęto rozwiązanie, że opłaty przekształceniowe będą wnoszone przez okres 20 lat, liczony od roku, którym wydano zaświadczenie. Zasada ta zapewni odpłatność za ustawowe przekształcenie na poziomie porównywalnym do obecnie obowiązującej zasady zaliczania wartości prawa użytkowania wieczystego przy zastosowaniu art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.).

Zatem, mając na uwadze sumę wszystkich rocznych opłat przekształceniowych, opłata ta byłaby podobna do tej, która obowiązuje na gruncie *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu*. Tym samym nie byłyby różnicowane warunki dotyczące odpłatności za przekształcenie w zależności od aktu prawnego, na podstawie którego dochodzi do przekształcenia.

Termin wnoszenia ww. opłat pozostanie niezmieniony i jak w przypadku opłat z tytułu użytkowania wieczystego, będzie upływać z dniem 31 marca każdego roku. Wysokość opłaty przekształceniowej będzie równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu 31 grudnia 2016 r., z pewnymi wyjątkami. Jeżeli w dniu 31 grudnia 2016 r. obowiązywałaby opłata roczna ustalona zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, nie stosowałoby się pomniejszeń wysokości opłaty przewidzianych w tym przepisie, lecz podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej byłaby opłata roczna równa kwocie wynikającej z aktualizacji.

Od powyższych podstawowych zasad przewidziano pewne odstępstwa, mające na celu stworzenie jak najbardziej optymalnych warunków przekształcenia dla użytkowników wieczystych. Termin wnoszenia ww. opłat mógłby ulec zmianie na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, lecz nowy termin ustalony przez właściwy organ nie mógłby przekraczać danego roku kalendarzowego.

Projekt przewiduje również możliwość jednorazowego wniesienia wszystkich opłat za przekształcenie (sumy opłat rocznych). Współwłaściciel gruntu mógłby w każdym czasie trwania obowiązku uiszczania ww. należności, złożyć wniosek w tej sprawie. W takim przypadku ustalona przez właściwy organ należność odpowiadałaby sumie pozostałych do uiszczenia opłat. Sumowane będą opłaty roczne w wysokości opłaty obowiązującej w roku złożenia wniosku o jednorazowe wniesienie należności za przekształcenie.

4. Zasady waloryzacji opłat przekształceniowych

W odniesieniu do zaproponowanej cyklicznej zasady odpłatności przez okres 20 lat, należy pamiętać, że realna wartość pieniądza, jak i wartość nieruchomości podlegającej przekształceniu, może w tym czasie ulegać zmianom. Może to powodować, że wysokość uiszczanej opłaty nie będzie adekwatna do wartości nabytego prawa. Zatem w celu zapewnienia dotychczasowym właścicielom należytego wynagrodzenia zgodnie z konstytucyjną zasadą ochrony własności, w art. 4 projektu zaproponowano możliwość waloryzacji opłat rocznych przekształceniowych.

Waloryzacja dokonywana będzie przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości, według zasad określonych w art. 5 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z tym przepisem waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków. Wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości ogłasza Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, w formie obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", nie później niż w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego te wskaźniki dotyczą, z podziałem na województwa. W przypadku gdy dla danego kwartału nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie za ten kwartał dokonuje się przy zastosowaniu ostatniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości. Jeżeli dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono nigdy wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w tym zakresie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Natomiast w przypadku gdy nieruchomość składa się z co najmniej dwóch części odpowiadających różnym rodzajom nieruchomości, waloryzacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się przy zastosowaniu średniej ważonej wskaźników zmian cen nieruchomości właściwych dla każdej z części tej nieruchomości, przyjmując za wagi powierzchnię poszczególnych części.

Według zasad zaproponowanych w *projekcie ustawy* waloryzacji można będzie dokonać z urzędu, albo na wniosek osoby zobowiązanej do ponoszenia opłaty nie częściej niż raz na 5 lat. Waloryzacji będzie dokonywał organ właściwy do wydania zaświadczenia. Osoba zobowiązana do ponoszenia opłaty będzie powiadamiana na piśmie o wysokości zwaloryzowanej opłaty. W przypadku złożenia wniosku o dokonanie waloryzacji przez nabywcę udziału w prawie własności gruntu właściwy organ nie będzie mógł odmówić dokonania waloryzacji, chyba że stwierdzi, iż wskaźniki zmian cen nieruchomości nie uległy zmianie do dnia złożenia wniosku.

5. System bonifikat

W art. 5 projektowanej *ustawy* przewidziano możliwość udzielania bonifikat od opłat przekształceniowych. W ramach stosowania jednolitego trybu i zasad udzielania bonifikat od należności za nabycie prawa własności nieruchomości publicznych, proponowany w projekcie system bonifikat jest zbliżony do rozwiązań przyjętych w tym zakresie w *ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami*.

Zaproponowano bonifikaty fakultatywne oraz obligatoryjne. Do bonifikat fakultatywnych należałoby zaliczyć bonifikatę, o której mowa w art. 5 ust. 1 *projektu ustawy*. Bonifikata ta będzie mogła być udzielona od opłaty rocznej za dany rok w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przed dniem 1 stycznia 2017 r. własność Skarbu Państwa przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, natomiast w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa. Udzielenie ulgi będzie uzależnione jednak od wydania przez organy nadzorcze lub organy stanowiące odpowiednich aktów w tej sprawie, tj. zarządzenia przez wojewodę oraz uchwały rady gminy lub powiatu albo sejmiku województwa. Uwzględniając zagwarantowaną konstytucyjnie samodzielność finansową i majątkową podmiotów publicznych, w art. 5 ust. 8 *projektu* zaproponowano, aby w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określone były warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych tych bonifikat.

Natomiast bonifikatą o charakterze obligatoryjnym objęte zostaną osoby fizyczne, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata roczna ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a *ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 748, z późn. zm.)*. Wysokość tej bonifikaty wyniesie 50% od opłaty rocznej za dany rok i udzielana byłaby przez właściwy organ na wniosek ww. osób.

W projekcie przyjęto, że dochód miesięczny obliczany będzie jako średnia z dochodu, w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskanego w roku poprzedzającym rok, w którym złożono wniosek o udzielenie bonifikaty. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki udzielenia bonifikaty od opłaty rocznej, będzie spoczywać na wnioskodawcy, ponieważ jedynie wnioskodawca posiada niezbędne dokumenty dotyczące osiągniętego dochodu. Zdefiniowano również pojęcie „gospodarstwa domowego”, przez które należy rozumieć gospodarstwo prowadzone przez użytkownika wieczystego samodzielnie bądź wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Bonifikata obligatoryjna (w wysokości 50% od sumy opłat) będzie przysługiwać również w przypadku jednorazowego wniesienia opłat przekształceniowych rocznych za przekształcenie prawa do nieruchomości stanowiących przed dniem 1 stycznia 2017 r. własność Skarbu Państwa. Natomiast w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przed tym dniem własność jednostek samorządu terytorialnego, w celu zachowania zasady samodzielności samorządów, zaproponowano zasadę, że bonifikata będzie mogła zostać udzielona przez właściwy organ, na podstawie uchwały rady lub sejmiku.

W związku z tym, że *projektem ustawy* objęte byłyby również udziały w użytkowaniu wieczystym przysługujące spółdzielniom mieszkaniowym, zaproponowano aby osoby o niskich dochodach,

którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, korzystały z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi będzie odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych.

Propozycje rozwiązań dotyczące bonifikat kończy reguła, zgodnie z którą w razie zbiegu praw do bonifikat z różnych tytułów stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla właściciela udziału we własności gruntu.

6. Podmiotowy zakres obowiązku płatniczego

W celu zapewnienia właścicielom gruntów należnych wynagrodzeń za prawa, które zostaną mocą ustawy przekazane obywatelom, w przepisie art. 6 wprowadzono obowiązek wnoszenia opłat rocznych przez każdorazowego współwłaściciela gruntu. Oznacza to, że ewentualne wyzbycie się własności lokalu wraz z udziałem we własności gruntu przez beneficjenta projektowanych rozwiązań przed końcem okresu, przez który zobowiązany był do uiszczania opłat przekształceniowych, nie będzie miało negatywnego wpływu na dochody, które przysługują z tego tytułu samorządom i Skarbowi Państwa.

Jednocześnie w art. 7 zwolniono dwie grupy współużytkowników wieczystych z obowiązku ponoszenia opłat przekształceniowych. Należą do nich osoby fizyczne, które na podstawie przepisów dotychczasowych wniosły jednorazowe opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego oraz osoby, które użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie art. 7 *dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy*. Za zwolnieniem pierwszej grupy przemawia przede wszystkim brak ustalonej na dzień 31 grudnia 2016 r. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, która na mocy projektowanej ustawy staje się opłatą przekształceniową. Natomiast zwolnienie użytkowników wieczystych określonych w art. 7 pkt 2 *projektu ustawy* wiąże się z prawem do nieruchomości, którego zostali pozbawieni na mocy ww. *dekretu*. Za odebraną własność nieruchomości osoby te otrzymały użytkowanie wieczyste tych nieruchomości. Zatem nie znajduje uzasadnienia pobieranie w takiej sytuacji opłat za przekształcenie bowiem w wyniku powyższego przekształcenia prawo własności nieruchomości „powraca” do byłych właścicieli lub ich spadkobierców.

Ponadto podobne przepisy dotyczące braku odpłatności w powyższych przypadkach znajdują się w *ustawie o gospodarce nieruchomościami* (art. 76 ust. 2 – nie pobiera się opłat rocznych od użytkowników wieczystych, którzy na podstawie przepisów *ustawy z dnia 14 lipca 1961 o gospodarce terenami w miastach i osiedlach* wnieśli jednorazowe opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego) oraz *ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* (art. 5).

7. Zmiany w przepisach obowiązujących

Konsekwencją rozwiązań proponowanych w niniejszym *projekcie ustawy* jest zmiana ustaw:

- z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);
- z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.);
- z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu.

Zmiana *ustawy o własności lokali* (art. 9) ma na celu dostosowanie tej ustawy do rozwiązań zaproponowanych w art. 17 projektowanej ustawy, który wprowadza zakaz ustanawiania odrębnej własności lokalu z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych lub zabudowanych/wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. W związku z tym zaproponowano uchylenie w *ustawie o własności lokali* przepisów odnoszących się do ustanawiania udziałów w prawie użytkowania wieczystego. Propozycje powyższe realizują jeden z celów projektu ustawy dotyczący wyeliminowania użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych budynkami wielolokalowymi. Wykonywanie współużytkowania wieczystego przez dużą liczbę uprawnionych powoduje w praktyce poważne komplikacje, np. przy naliczaniu zaktualizowanych opłat za użytkowanie wieczyste, czy próbach przekształcenia tego prawa we własność. Podobny cel realizuje również art. 10, zmieniający *ustawę o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z proponowaną zmianą m.in. w art. 13 *ustawy o gospodarce*

nieruchomościami dodaje się nowy ust. 1b wyłączający możliwość oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Natomiast dostosowanie *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* do projektowanych rozwiązań polega przede wszystkim na wyłączeniu z tej *ustawy* zagadnień dotyczących przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu związanych z własnością lokali w udziały w prawie własności gruntu (art. 11). W przeciwnym przypadku nastąpiłoby regulowanie tych samych zagadnień merytorycznych w dwóch odrębnych ustawach.

Ponadto zamieszczona w art. 11 pkt 1 lit. a i b zmiana *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* wynika z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r., sygn. akt K 29/13. W wyroku Trybunał ocenił jako niekonstytucyjne rozszerzenie przedmiotowego i podmiotowego zakresu *ustawy*, dokonane *ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. Nr 187, poz. 1110). Trybunał negatywnie odniósł się do objęcia zakresem ww. *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* wszystkich osób prawnych i fizycznych oraz wszystkich nieruchomości znajdujących się w użytkowaniu wieczystym. Zgodnie z powyższym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego proponuje się powrót do brzmienia art. 1 ust. 1 *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* sprzed zmiany dokonanej *ustawą z dnia 28 lipca 2011 r.*

W zmianie dotyczącej art. 1 ust. 1 *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* zaproponowano również ustalenie granicznego terminu na składanie wniosków o realizację roszczenia o przekształcenie. Takie rozwiązanie przywróci epizodyczny charakter tych przepisów, które w pierwotnym brzmieniu *ustawy* przewidywały określone terminy końcowe składania wniosków o przekształcenie. Takie rozwiązanie znajdowało akceptację w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, ponieważ respektowało potrzebę zapewnienia stabilności stosunków praworzeczowych. Obowiązująca aktualnie formuła otwartego terminu na składanie wniosków powoduje zaś po stronie gmin permanentnie pojawiające się nowe roszczenia o trudnej do przewidzenia liczbie.

8. Przepisy przejściowe i dostosowujące

W art. 12 ustalony został termin wniesienia opłaty przekształceniowej za rok 2017. Skoro bowiem zaświadczenia będą wydawane przez okres 6 miesięcy, to nie jest możliwe wniesienie opłaty za ten rok w terminie do 31 marca, jak to przewiduje art. 3 ust. 2 projektu.

W przepisach przejściowych, w art. 13 rozstrzygnięto kwestie dotyczące wszczętych i nie zakończonych w dniu wejścia w życie projektowanej *ustawy* postępowań w sprawach aktualizacji opłat rocznych, dotyczących udziałów w prawie użytkowania wieczystego związanych z odrębną własnością lokali. Sprawy, w których przed dniem wejścia w życie niniejszej *ustawy* nie złożono wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego, podlegają umorzeniu. Natomiast do postępowań w sprawach aktualizacji dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego toczących się przed samorządowym kolegium odwoławczym lub sądem po dniu 1 stycznia 2017 r. będą miały zastosowanie przepisy dotychczasowe.

Proponowane rozwiązanie podyktowane jest faktem, iż wiele aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest aktualnie w toku procedowania. Dotyczy to głównie przypadków, gdy opłaty nie były zmieniane przez wiele lat i są bardzo zaniżone w odniesieniu do obecnej wartości nieruchomości, przykładowo opłata wynosi czasami np. 5 - 10 zł w skali roku. Procedura aktualizacyjna jest długotrwała oraz kosztowna (koszty operatów szacunkowych) i w związku z tym powstałe dotychczas zaległości w tym zakresie właściwe organy tłumaczą brakiem środków finansowych, w szczególności w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. W świetle powyższej praktyki nieracjonalne byłoby umarzanie aktualizacji będącej na końcowym etapie.

W art. 14 zaproponowano przepis umożliwiający dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu wniesienie jednorazowo opłat przekształceniowych pomimo toczącego się postępowania aktualizacyjnego dotyczącego wysokości dotychczasowej opłaty rocznej. Gdyby w wyniku aktualizacji ustalona została opłata wyższa, możliwe byłoby uiszczenie dopłaty odpowiadającej brakującej różnicy. W celu zapewnienia racjonalności procesu przekształcania praw użytkowania wieczystego, w art. 15 proponuje się umorzenie postępowań w sprawie przekształcenia udziału w prawie użytkowania

wieczystego w udział w prawie własności nieruchomości wykorzystywanych w rozumieniu art. 1 ust. 2 niniejszego projektu na cele mieszkaniowe, wszczętych na podstawie *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. W myśl projektowanych przepisów przekształcenie praw do powyższych udziałów nastąpi bowiem z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2017 r. Tym samym w stosunku do osób, których prawa użytkowania wieczystego zostaną objęte działaniem projektowanej ustawy, nie ma potrzeby stosowania przepisów *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu*.

Art. 16 jest przepisem przejściowym w odniesieniu do proponowanej regulacji w art. 13 ust. 1b *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Proponuje się, aby wszelkie procedury oraz czynności mające na celu oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne wszczęte i do dnia 1 stycznia 2017 r. nie zakończone wyznaczeniem terminu do podpisania umowy o oddaniu tych nieruchomości w użytkowanie wieczyste, podlegały unieważnieniu. Proponowane rozwiązanie wydaje się racjonalne w związku z realizacją założenia dotyczącego eliminacji współużytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Proponowany przepis art. 17 ma charakter systemowy, bowiem wyłącza z dniem 1 stycznia 2017 r. możliwość ustanawiania odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym. Wydaje się, że wprowadzenie tego przepisu jest konieczne aby projektowana ustawa wywarła oczekiwane skutki i rozwiązała problemy z przekształceniem współużytkowania wieczystego właścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych. Przepis ten wyeliminuje bowiem użytkowanie wieczyste na gruntach zabudowanych budynkami wielorodzinnymi. Tym samym w przyszłości nie będą powstawać problemy z wykonywaniem współużytkowania wieczystego przez dużą liczbę uprawnionych, np. przy naliczaniu zaktualizowanych opłat za użytkowanie wieczyste, próbach przekształcenia prawa we własność.

W konsekwencji wprowadzenia powyższej normy należało się również odnieść do wniosków realizowanych na podstawie *dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy*. W związku z tym w art. 18 projektu zaproponowano, że w razie uwzględnienia wniosków określonych w art. 7 ww. *dekretu*, dotyczących gruntu zabudowanego budynkiem, w którym ustanowiono odrębną własność co najmniej jednego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego, po dniu 1 lipca 2017 r. należy przekazywać udział w prawie własności gruntu.

W art. 19 dla zachowania spójności projektowanych regulacji z obowiązującymi zasadami udzielania pomocy publicznej, wywodzącymi się z prawa europejskiego, ustanowiono regulę nakazującą uwzględnianie przepisów o pomocy publicznej przy stosowaniu przepisów niniejszej ustawy.

Konsekwencją wprowadzenia normy w art. 17 jest rozwiązanie kwestii ustanawiania odrębnej własności lokali na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste na cele zabudowy wielorodzinnej, na których do dnia 1 stycznia 2017 r. nie wyodrębniono ani jednego lokalu. W art. 20 proponuje się rozwiązanie zakładające przekształcenie normatywne bezpośrednio po wydzieleniu pierwszego lokalu mieszkalnego (tzw. opóźnione prawo do normatywnego przekształcenia). Zgodnie z powyższą propozycją w sytuacji, gdy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego nie ustanowiono odrębnej własności co najmniej jednego lokalu mieszkalnego, współużytkowanie wieczyste gruntu przekształca się we współwłasność gruntu z dniem wpisu do księgi wieczystej odrębnej własności pierwszego lokalu. W takim przypadku właściwy organ będzie wydawał zaświadczenie o warunkach przekształcenia współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność przed zawarciem umowy o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego na wniosek użytkownika wieczystego. Dopiero po uzyskaniu takiego zaświadczenia będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu. Notariusz prześle powyższe zaświadczenie do właściwego sądu ksiąg wieczystych wraz z wnioskiem o wpis do księgi wieczystej odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego. Zasady odpłatności będą takie same jak przy przekształceniu następującym z dniem 1 stycznia 2017 r., z tym że okres 20 lat, przez który należałoby wносить opłaty przekształceniowe, liczony będzie od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wpisu. Natomiast wysokość opłaty byłaby równa opłacie

rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu.

W takiej sytuacji obowiązkiem notariusza będzie zawarcie w akcie notarialnym wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej gruntów prawa własności w miejsce prawa użytkowania wieczystego. Data założenia księgi wieczystej dla pierwszego lokalu będzie momentem tzw. opóźnionego przekształcenia normatywnego. Biorąc pod uwagę, że wpisy w księgach wieczystych są dokonywane obecnie bez zbędnej zwłoki, procedura taka nie wpłynie na opóźnienie procesu przekształcenia.

W art. 21 proponuje się, aby w sprawach dotyczących wydawania zaświadczeń na podstawie niniejszej ustawy nie miały zastosowania przepisy o opłacie skarbowej. Tym samym proponuje się w tych sprawach zwolnienie z pobierania opłaty skarbowej. Rozwiązanie to wydaje się zasadne przy założeniu, że co do zasady zaświadczenia będą wydawane z urzędu przez właściwe organy.

W art. 22 zawarto przepis końcowy przewidujący wejście w życie projektowanej ustawy z dniem 1 stycznia 2017 r., z wyjątkiem art. 11 pkt 1 lit. a i b, który wszedłby w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy. Przepis art. 11 pkt 1 lit. a i b zawiera bowiem zmianę *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* wynikającą z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r., sygn. akt K 29/13. Zatem niezbędne jest zapewnienie pilnego wprowadzenia regulacji uwzględniających ten wyrok.

III. Podsumowanie

Propozycje zawarte w projekcie ustawy realizują oczekiwania licznej grupy użytkowników wieczystych gruntów wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, którzy od wielu lat napotykają na niemożliwe do przezwyciężenia problemy przy próbach uzyskania najsilniejszego prawa rzeczowego do gruntu. Równocześnie projektowane przepisy uwzględniają systemowe zasady funkcjonowania samorządów i Skarbu Państwa, czyli obecnych właścicieli gruntów, zapewniając wynagrodzenie za wyzbycie się prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego. Należna właścicielom zapłata za grunt będzie oparta o dotychczasowy system odpłatności corocznej. Zatem nie będzie obciążała użytkowników wieczystych ponad dotychczasowe zobowiązania z tego tytułu, a dodatkowo umożliwi zaplanowanie płatności w budżetach domowych. Najważniejszą korzyścią dla beneficjentów ustawy (właścicieli lokali w budynkach wielolokalowych) będzie przewidywalność wysokości opłat przekształceniowych, które zastąpią zmienne (często gwałtownie zwiększające się) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Projekt nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Projektowana regulacja 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. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), w związku z czym nie podlega notyfikacji.

Nazwa projektu Projekt ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntu wykorzystywanego na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntu Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Pan Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Edyta Lubaszewska – Zastępca Dyrektora tel. (22) 522-51-50 Edyta.Lubaszewska@mib.gov.pl Maria Skóra – gł. specjalista tel. (22) 522-51-57 Maria.Skora@mib.gov.pl	Data sporządzenia 8 sierpnia 2016 r. Źródło: Inicjatywa własna Nr w wykazie prac UD 75
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

1) Trudności w przekształcaniu udziałów w prawie użytkowania wieczystego, związanych z odrębną własnością lokali w udziały w prawie własności gruntu, w przypadku zabudowy nieruchomości budynkami wielolokalowymi na cele mieszkaniowe.

Obowiązująca ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 89) w niektórych sytuacjach nie zapewnia właścicielom lokali w budynkach wielolokalowych, wybudowanych na gruntach publicznych oddanych w użytkowanie wieczyste, faktycznej możliwości realizacji roszczenia o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu związanego z własnością lokali w prawo własności gruntu. W obecnym stanie prawnym do przekształcenia udziałów w prawie do gruntu pod budynkiem niezbędna jest bowiem zgoda wszystkich właścicieli lokali położonych w tym budynku. Wprawdzie możliwe jest wystąpienie z żądaniem przekształcenia przez współużytkowników wieczystych, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, jeśli jednak chociaż jeden współużytkownik wieczysty (jeden z właścicieli lokali) zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, postępowanie jest zawieszane i blokuje nabycie prawa własności gruntu przez pozostałych mieszkańców budynku. W takiej sytuacji, zgodnie z ww. ustawą, zastosowanie znajduje przepis art. 199 kodeksu cywilnego, co oznacza skierowanie sprawy przekształcenia na drogę sądową. Sąd może rozstrzygnąć o zgodzie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, jaką jest wyrażenie zgody na przekształcenie. Jednak z uwagi na różne okoliczności sąd może również negatywnie odnieść się do wniosku większości współużytkowników wieczystych. Postępowania sądowe nie stanowią zatem gwarancji, że przekształcenie dojdzie do skutku. Taka sytuacja powoduje przedłużanie procesów przekształceń gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi, co przekłada się na niezadowolenie właścicieli lokali i dodatkowe obciążanie organów administracji publicznej i sądów sprawami z tego zakresu.

2) Wylimitowanie dotychczasowych problemów z aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi na cele mieszkaniowe.

Opłaty roczne są pochodną wartości nieruchomości, zatem wraz ze zmianą tej wartości podlegają aktualizacji. Niejednokrotnie, szczególnie w dużych miastach, wzrost wartości gruntu jest znaczący, co przekłada się na wzrost wysokości opłat rocznych obciążających współużytkowników wieczystych, a w szczególności właścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynkach wybudowanych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. W związku z powyższym omawiane prawo staje się coraz częściej nieatrakcyjne finansowo dla osób, które realizują i zamierzają jeszcze wiele lat realizować własne potrzeby mieszkaniowe na danej nieruchomości publicznej. Ponadto skutkiem aktualizacji są czasami przypadki, w których następuje zróżnicowanie sytuacji mieszkańców jednej nieruchomości. W przypadku bowiem, gdy tylko część użytkowników wieczystych złoży odwołanie od aktualizacji opłaty zdarza się, że właściciele lokali w tym samym budynku płacą opłaty roczne za grunt pod tym budynkiem w różnej wysokości, co odbierane jest jako niesprawiedliwe społecznie. Ustawowe przekształcenie udziałów w prawie użytkowania wieczystego zlikwiduje aktualizację opłat rocznych w odniesieniu do przekształconych nieruchomości, a tym samym wyeliminuje powstawanie w przyszłości opisanych powyżej sytuacji.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Projektowana ustawa ma na celu władcze, ustawowe przekształcenie współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntu na rzecz właścicieli lokali położonych w tych budynkach.

Przekształcenie wszystkich udziałów w prawie użytkowania wieczystego w udziały w prawie własności ww. gruntów nastąpi z określonym w ustawie dniem. Przekształcenie będzie odpłatne. Osoby, które staną się z mocy prawa właścicielami gruntów będą zobowiązane do uiszczania należności za nabycie prawa własności w formie rocznych opłat przekształceniowych przez okres 20 lat od dnia wejścia w życie ustawy, tj. od dnia 1 stycznia 2017 r. Byłby to uproszczony sposób zaliczania wartości prawa użytkowania wieczystego, odpowiadający temu co dziś zyskuje użytkownik wieczysty przy zastosowaniu art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.), tj. zaliczenia na poczet opłaty.

Wysokość opłaty będzie odpowiadała wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, obowiązującej w dniu 31 grudnia 2016 r. Ze względu na okres wnoszenia opłat przewiduje się możliwość ich waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych co kwartał przez Prezesa GUS. Dotychczasowi właściciele, tj. Skarb Państwa oraz gminy będą mogli udzielać bonifikat od ww. opłat. Osoby zobowiązane do ponoszenia opłaty będą mogły wnieść jednorazowo opłaty za nabyte prawo. W takim przypadku przysługiwałaby obowiązkowa ulga w odniesieniu do nieruchomości, które przed dniem 1 stycznia 2017 r. stanowiły własność Skarbu Państwa. Natomiast w odniesieniu do nieruchomości, które przed dniem 1 stycznia 2017 r. stanowiły własność jednostki samorządu terytorialnego przysługiwałaby bonifikata fakultatywna.

Oczekiwanym efektem jest maksymalne skrócenie i uproszczenie procedury nabywania prawa własności gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi, w których położone są lokale mieszkalne. Nie będzie bowiem konieczności inicjowania postępowania poprzez składanie wniosków przez uprawnionych, a także możliwości składania sprzeciwu. Oznacza to także wyeliminowanie dodatkowych kosztów związanych z postępowaniem sądowym, ponoszonych dotychczas przez współużytkowników wieczystych.

Ponadto rozwiązane zostaną problemy powstające przy aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na gruntach zabudowanych budynkami wielolokalowymi na cele mieszkaniowe, gdyż ustawa zlikwiduje użytkowanie wieczyste na tych nieruchomościach. W konsekwencji nastąpi zmniejszenie ilości spraw rozpatrywanych przez Samorządowe Kolegia Odwoławcze, do których użytkownicy wieczysti mogą obecnie składać wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona, ale w innej wysokości.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Instytucja użytkowania wieczystego nie występuje w krajach członkowskich OECD/UE.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Współużytkownicy wieczysti użytkujący grunty w szczególności : Skarbu Państwa, gmin	Wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. 340 000,00 osób 1 003 319,00 osób	Szacunkowe dane zebrane i przekazane w drodze ankiet przez gminy oraz starostwa powiatowe w kwietniu 2016 r.	Skrócenie i uproszczenie przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego w udział w prawie własności gruntu. Uzyskanie prawa własności do gruntu, a zatem prawa „najsilniejszego”.
Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego, w szczególności gminy	Organy reprezentujące: 380 starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej; 2479 gmin	Główny Urząd Statystyczny	Skarb Państwa i gminy utracą własność nieruchomości na rzecz współużytkowników wieczystych. Jednak będą miały zapewnione stałe dochody za przekazane prawo własności.
Samorządowe Kolegia odwoławcze oraz sądy powszechne	wszystkie na terenie kraj		Zmniejszenie ilości spraw toczących się przed tymi organami.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt zostanie przedstawiony Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Projekt zostanie również umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie przesłany do:

- 1) Unii Metropolii Polskich,
- 2) Unii Miasteczek Polskich,
- 3) Związku Miast Polskich,
- 4) Związku Powiatów Polskich,
- 5) Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej,
- 6) Związku Województw Rzeczypospolitej Polskiej,
- 7) Krajowej Rady Notarialnej,
- 8) Krajowej Rady Sądownictwa,
- 9) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- 10) Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych,
- 11) Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego,
- 12) Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości,
- 13) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,
- 14) Federacji Porozumienia Polskiego Rynku Nieruchomości,

- | |
|---|
| 15) Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości,
16) Ogólnopolskiej Izby Gospodarki Nieruchomościami,
17) Polskiego Związku Firm Deweloperskich
18) Federacji Gospodarki Nieruchomościami,
19) Krajowej Izby Gospodarczej,
20) Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami,
21) Instytutu Gospodarki Nieruchomościami,
22) Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości,
23) Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości. |
|---|

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

[illegible]

Źródła finansowania	Wpływy z tytułu należności za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność gmin oraz Skarbu Państwa we własność tych gruntów na rzecz właścicieli lokali.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Dane zebrane metodą ankiety z gmin i starostw powiatowych. Dane mogą być jednak niedoszacowane z uwagi na brak możliwości wygenerowania szczegółowych raportów przez niektóre jednostki ankietowane.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Osoby będące właścicielami lokali, którym przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym gruntu uzyskają udział w prawie własności tego gruntu.						
Niemierzalne	jednostki samorządu terytorialnego, przedsiębiorstwa,	Utrata przez gminy z mocy ustawy prawa własności gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe pod zabudowę wielorodzinną na rzecz właścicieli lokali znajdujących się w budynkach wielolokalowych.						

	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
☐ nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).		☐ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☒ zmniejszenie liczby procedur ☒ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:		☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.		☐ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy
Komentarz: Wejście w życie regulacji usprawni przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu związanego z własnością lokali (w szczególności mieszkalnych) we własność tego gruntu poprzez zmniejszenie procedur, m.in. odwoławczych. Proponowany system potwierdzania nabycia udziału we własności gruntu związanego z własnością lokali, polegający na wydawaniu zaświadczenia zamiast decyzji administracyjnej wyeliminuje, czasami długotrwałe, procedury odwoławcze od takich decyzji. Dzięki temu nastąpi skrócenie potwierdzania dokonanego z mocy ustawy przekształcenia.		
9. Wpływ na rynek pracy		
Projekt nie będzie miał wpływu na wzrost bądź spadek zatrudnienia.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ inne:	☐ demografia ☒ mienie państwowe	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Poprzez przekształcenie z mocy ustawy użytkowanie wieczystego gruntów oddanych w pod zabudowę wielorodzinną we współwłasność tych gruntów na rzecz właścicieli lokali znajdujących się w budynkach wielolokalowych nastąpi utrata przez Skarb Państwa prawa własności ww. gruntów. Za przekształcenie ww. użytkowania wieczystego gruntów Skarbowi Państwa przysługiwać będzie należność od nabywców własności tych gruntów.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Z dniem określonym w ustawie nastąpi z mocy prawa przeniesienie prawa własności gruntu na rzecz dotychczasowych współużytkowników wieczystych. Natomiast uiszczanie należności za otrzymaną własność, która płatna będzie w formie opłat rocznych, będzie rozłożone w czasie, przez okres 20 lat od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		