

Raport z konsultacji publicznych i opiniowania

projektu ustawy o przekształceniu udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w udziały we własności gruntów (UD 75)

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) z chwilą skierowania do uzgodnień i konsultacji publicznych projekt ustawy został udostępniony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

Ponadto stosownie do § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. poz. 979, z późn. zm.) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

W trybie art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa żaden z podmiotów nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy.

Projekt został skierowany do rozpatrzenia przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Na posiedzeniu w dniu 17 października 2016 r. Zespół ds. Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska KWRiST, upoważniony do wyrażenia wiążącego stanowiska, **pozytywnie zaopiniował projekt ustawy. W dniu 26 października 2016 r. Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego przyjęła projekt ustawy.**

W ramach konsultacji publicznych projekt został przekazany do zaopiniowania następującym podmiotom:

- 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,
- 24) Krajowej Reprezentacji Samorządowych Kolegiów Odwoławczych.

Spośród ww. podmiotów uwagi zgłosili: Związek Miast Polskich, Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej, Krajowa Rada Sądownictwa, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polski Związek Firm Deweloperskich, Stowarzyszenie Notariuszy RP.

Większość uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych dotyczyła:

- zasad i okresu ponoszenia opłat za przekształcenie udziału w prawie użytkowania wieczystego,
- uregulowania przypadków, w których nie ustalono stawki procentowej opłaty rocznej bądź obowiązująca stawka jest niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu,
- trybu potwierdzania przekształcenia udziałów, w tym doprecyzowania zasad wydawania zaświadczeń o przekształceniu i dokonywania wpisów w księgach wieczystych,
- wpływu projektowanych rozwiązań na inwestycje budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, realizowane na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, w których wyodrębnienie lokalu nastąpi dopiero po dniu 1 stycznia 2017 r. (tzw. „opóźnione” przekształcenie),
- relacji projektowanych przepisów o zakazie zbywania udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntów z przepisami dotyczącymi tzw. „opóźnionego” przekształcenia,
- doprecyzowania zasad i trybu tzw. „opóźnionego” przekształcenia oraz opłat z tego tytułu,
- umożliwienia kontynuowania postępowań w sprawach aktualizacji opłat rocznych.

Wymienione powyżej uwagi zostały uwzględnione. W szczególności projektowany art. 2, art. 3, art. 9 oraz przepisy przejściowe regulują szczególne przypadki i rozwiązują problemy opisywane przez notariuszy, deweloperów oraz samorządy miast.

Część postulatów została rozpatrzona negatywnie, z uwagi na fakt, że **wykraczały poza zakres projektowanej regulacji bądź podważały cel ustawy.** Postulaty te dotyczyły w szczególności:

- zaniechania prac nad ustawą z uwagi na naruszenie uprawnień właścicielskich samorządów,
- wydłużenia okresu płatności opłat przekształceniowych do końca okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

Wyjaśnienia resortu infrastruktury i budownictwa dotyczące braku możliwości uwzględnienia ww. postulatów zostały przyjęte przez wnioskodawców.

Z uwagi na doniosłe skutki prawne i społeczne, projekt ustawy został zaopiniowany przez **Radę Legislacyjną przy Prezesie Rady Ministrów**, która wyraziła pozytywną opinię. Przedstawione przez Radę zalecenia **zostały uwzględnione.**