

Lublin, dnia 20 września 2016 r.

GN-I.7582.99.2016.AJK

**Ministerstwo Infrastruktury  
i Budownictwa  
Departament Gospodarki Nieruchomościami**

W związku z zamieszczeniem na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji projektu ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów, przedstawiam poniżej następujące uwagi.

W ocenie tut. Organu warta rozważenia jest zmiana daty z którą nastąpi przekształcenie prawa współużytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe związane z prawem odrębnej własności lokalu albo z udziałem we własności budynków, o której mowa w art. 1 ust. 1 projektu ustawy. W świetle proponowanych uregulowań, przewidywana wysokość opłaty rocznej z tytułu przekształcenia będzie równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu 31 grudnia 2016 r. Wprowadzenie takiego rozwiązania pozbawi Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego możliwości skutecznej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, z uwagi na fakt, że nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym wypowiedziano dotychczasową opłatę. Wejście w życie ustawy z zachowaniem proponowanych w niej terminów spowoduje, że wszystkie działania podejmowane przez podmioty publiczne w bieżącym roku w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne będą bezprzedmiotowe. Należy zauważyć, że podmioty publiczne są obecnie na różnym etapie działań zmierzających do aktualizacji opłat rocznych, część z nich wydatkowała już znaczne kwoty na sporządzenie operatów szacunkowych określających aktualną wartość nieruchomości, pozostałe mają zabezpieczone na ten cel środki, lecz wobec projektowanych rozwiązań zastanawiają się nad zasadnością ich wydatkowania. Przy czym w chwili obecnej starostowie/prezydenci miast reprezentujący Skarb Państwa jak również jednostki samorządu terytorialnego, mając na uwadze obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce

nieruchomościami, w dalszym ciągu zobligowani są do przeprowadzania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w sytuacji zmiany wartości nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, zdaniem tut. Organu zasadne byłoby wprowadzenie przynajmniej rocznego okresu przejściowego i przekształcenie współużytkowania wieczystego gruntów najwcześniej z dniem 1 stycznia 2018 r., przy jednoczesnym określeniu na tą samą datę wysokości opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 3 ust. 4 projektu. Takie rozwiązanie pozwoliłoby na urealnienie wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cel mieszkalnictwa wielorodzinnego w drodze aktualizacji ich wartości, co przełożyłoby się na ustalenie przyszłej opłaty przekształceniowej w wysokości adekwatnej do wartości nieruchomości.

Wątpliwości tut. Organu budzi również art. 8 projektu ustawy w zakresie dot. wysokości potrącenia wpływów z tytułu opłat przekształceniowych na rzecz powiatu, tj. 20 % środków, w sytuacji gdy ustawa o gospodarce nieruchomościami (art. 23 ust. 3) przewiduje potrącenie w wysokości 25% środków. W ocenie tut. Organu takie zróżnicowanie jest niezrozumiałe, co więcej przełoży się na pogorszenie sytuacji powiatów jeśli chodzi o ich dochody prawnie nabyte.

Z up. Wojewody Lubelskiego

Tomasz Woś  
Zastępca Dyrektora Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Skarbu Państwa