

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 01, luty 2019 20:36
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 2644

Sejm przyjął senacki projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (druki sejmowe nr 3161, 3167, 3167-A). Jak wynika z treści uzasadnienia, ma on być reakcją ustawodawcy na sposób stosowania ww. aktów prawnych. Pierwotna, senacka wersja projektu została jednak znacząco zmodyfikowana podczas prac w ramach I czytania na posiedzeniu połączonych sejmowych Komisji: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Projekt w wersji pierwotnej zakładał zmiany w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, konkretniej zmianę brzmienia ust. 2a. Dotychczas mówił on o rozłożeniu w czasie obowiązku wniesienia opłaty rocznej – w razie gdy zaktualizowana wysokość przewyższa co najmniej dwukrotność wysokości dotychczasowej opłaty rocznej. W świetle pierwszej wersji projektu w ustawie o gospodarce nieruchomościami miał zostać ustalony maksymalny poziom aktualizacji. Albowiem w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej byłaby wyższa od dotychczasowej, wzrost wysokości opłaty rocznej nie mógłby przewyższać sumy zwiększeń lub zmniejszeń cen lokali mieszkalnych w danym województwie określonych według wskaźnika ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z czterech kwartałów poprzedzających kwartał, w którym dokonano aktualizacji.

Ustawa przyjęta przez Sejm zmienia jednak ustawę o gospodarce nieruchomościami w innym zakresie, tj. wysokości stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W świetle ustawy za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele opłata ta będzie mogła wynosić maksymalnie 1% ceny.

Ustawa o uwłaszczeniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe

Modyfikacje miały dotknąć art. 9 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – i dotknęły, lecz w innym brzmieniu aniżeli w początkowej wersji projektu. Aktualnie ust. 5 tego artykułu mówi o tym, że w zarządzeniu wojewody oraz uchwale rady albo sejmiku w przedmiocie udzielenia bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

Wedle pierwotnego projektu warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych miały obowiązywać od 1 stycznia roku kalendarzowego następującego po roku, w którym zostały przyjęte i weszły w życie, chyba że nowo przyjmowane warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych są korzystniejsze dla osób fizycznych będących właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub dla spółdzielni mieszkaniowych.

Uchwalona ustawa zawiera inne rozwiązania. Po pierwsze, jeżeli na obszarze danej gminy obowiązuje uchwała rady gminy, określająca stawki procentowe bonifikaty od opłaty jednorazowej wyższe niż ustawowo określone dla nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, to wojewoda niezwłocznie, w drodze zarządzenia, podwyższa te stawki procentowe bonifikaty, uwzględniając warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych wynikające z uchwały rady gminy.

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 01, luty 2019 20:36
Bartłomiej Zydel
Odslony: 2644

Ponadto w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, zarówno bonifikaty od opłaty rocznej za przekształcenie, jak i od opłaty jednorazowej obejmują stanowiska postojowe i garaże. W przypadku nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego może tak się stać, ale nie musi – tym samym będzie to zależeć od treści uchwały organu stanowiącego danej jednostki.

Co ciekawe, obowiązki spadły także na spółdzielnie mieszkaniowe. Muszą one uwzględniać wysokości opłat i bonifikat przy ustalaniu wysokości kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, obciążających osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

Przepisy przejściowe

Ze względu na zmianę pierwotnej treści projektu, nie trzeba przedstawiać pierwotnie proponowanych przepisów przejściowych.

Przyjęta ustawa zakłada, że jeżeli postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało wszczęte po dniu 5 października 2018 r., a wypowiedzenia dotychczasowej wysokości tej opłaty nie zostały skutecznie doręczone wszystkim współużytkownikom wieczystym nieruchomości przed dniem 1 stycznia 2019 r., roczna opłata przekształceniowa jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywała przed aktualizacją. Postępowania w sprawie aktualizacji, niezakończone w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy umarza się.

Prócz tego w sytuacji w której przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy właściwy organ udzielił bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, a wojewoda wydał po wejściu w życie niniejszej ustawy zarządzenie, o którym mowa powyżej, właściwy organ jest obowiązany do zwrotu części wniesionej opłaty jednorazowej, uwzględniając wysokość bonifikaty wynikającej z tego zarządzenia.

Równocześnie w przypadku, gdy bonifikata udzielona przed dniem wejścia w życie ustawy nie obejmowała opłat w odniesieniu do stanowisk postojowych i garaży, właściwy organ musi działać w ten sam sposób, jak przy wydaniu zarządzenia przez wojewodę – z tym, że tutaj mówimy zarówno o bonifikatach od opłat rocznych, jak i jednorazowych.

Z przebiegiem prac legislacyjnych w Sejmie można zapoznać się [tutaj](#).