

Nowelizacja KZN: koniec małych wspólnot i zmiany w gospodarce nieruchomościami

Kategoria: Architektura i Budownictwo

Opublikowano: sobota, 27, kwiecień 2019 15:29

Bartłomiej Zydel

Odśloni: 1293

24 kwietnia 2019 roku odbyło się wspólne posiedzenie sejmowych Komisji: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Przedmiotem posiedzenia był projekt nowelizacji ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw ([druk nr 3364](#)). Blisko pięciogodzinne posiedzenie przyniosło więcej pytań niż odpowiedzi.

Krajowy Zasób Nieruchomości

Z perspektywy samorządu powiatowego najważniejsze są dwie zmiany: co do zakresu sporządzanych wykazów oraz wprowadzenie fakultatywności nałożenia kary za nieterminowe przekazanie lub nieterminowe uzupełnienie wykazu – w dzisiejszym stanie prawnym nałożenie kary jest obligatoryjne.

Koniec małych wspólnot mieszkaniowych?

Projekt zakłada nowelizację ustawy o własności lokali, wedle której tzw. „mała wspólnota mieszkaniowa” będzie tworzona w budynku zawierającym maksymalnie nie jak dotychczas siedem lokali, tylko trzy lokale. Z doświadczenia życiowego wiemy, że budynki składające się z trzech lokali są rzadkością. Stąd też można stwierdzić, iż przed nami początek końca tego typu instytucji.

Przedstawiciele MiiR pytani o to, czy taki jest cel projektowanej regulacji stanowczo zaprzeczyli. Wskazali, że chcą zabezpieczenia interesów Skarbu Państwa – tak, aby nie zmieniać ustawy za 20 czy 30 lat. Zmiana prawa „na zapas” sprawiła przedstawicieli Biura Legislacyjnego (oraz Związku Powiatów Polskich) w osłupienie. Argument przedstawiciela ZPP dot. tego, że małe wspólnoty to głównie podmioty niezwiązane ze Skarbem Państwa przeszedł bez echa.

Gospodarka nieruchomościami

Tutaj problemy zasadniczo są dwa. Po pierwsze, proponowane brzmienie art. 12a, wedle którego to starosta (a nie wojewoda) ma być zasadniczo odpowiedzialny za umarzanie należności czy ich rozkładanie na raty, stanowi rozszerzenie obowiązków starosty, za którym musi pójść odpowiedni wzrost finansowania wykonywania tego zadania zleconego. Ponadto system, w którym starosta dokonuje odraczania terminów lub rozkładania na raty oraz umarzania spłat należności za zgodą wojewody może być dysfunkcyjny. Przedstawiciele MiiR jak na razie nie uwzględnili wniosku ZPP o rezygnację ze zgody lub wprowadzenie progu, od którego takowa zgoda jest wymagana.

Druga wątpliwość dotyczy modyfikacji regulacji dotyczących trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ustawy o gospodarce nieruchomościami), powodujących zmianę celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Jak wiemy, obecnie obowiązujące przepisy są w tym zakresie nieprecyzyjne i skutkują bardzo różnymi rozstrzygnięciami sądów administracyjnych. Jednak projektowane zmiany zbyt mocno oparte są na zasadzie równości stron – projektodawcy uzasadniają takie rozwiązanie chęcią ominięcia trybu administracyjnego (SKO). Wydaje się jednak, że organ powinien mieć możliwość w pierwszej kolejności samodzielnego ustalenia nowej stawki opłaty rocznej – wszak organ gospodaruje nieruchomością będącą własnością publiczną.

Do ideału daleko

Do proponowanych zmian sporo zastrzeżeń zgłosiło Biuro Legislacyjne Kancelarii Sejmu RP. W związku z tym – oraz autorefleksją przedstawicieli Ministerstwa – do projektu zostanie przygotowanych

Nowelizacja KZN: koniec małych wspólnot i zmiany w gospodarce nieruchomościami

Kategoria: Architektura i Budownictwo

Opublikowano: sobota, 27, kwiecień 2019 15:29

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 1293

co najmniej kilkanaście poprawek. Powrót do sprawy ma nastąpić prawdopodobnie na majowym posiedzeniu Sejmu.

Być może projekt byłby lepiej przygotowany, gdyby był procedowany bez naruszenia ustawy o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu – albowiem nie został skierowany do prac w ramach KWRiST.