

Starostowie mają najlepszą wiedzę w zakresie gospodarki nieruchomościami w danym powiecie, dlatego o wiele lepiej niż wojewodowie określą szczegółowe warunki przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych do użytkowania wieczystego – wynika z opinii Związku Powiatów Polskich do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.

W myśl obowiązujących przepisów nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. W przypadku nieruchomości gruntowych, które należą do Skarbu Państwa, na taką sprzedaż zgodę musi wyrazić wojewoda. Zgodnie z obecnym stanem prawnym, na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.

Kontrowersyjna zmiana na rzecz wojewodów

Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw zakłada, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych będą określać wojewodowie.

Starostowie są bardziej zorientowani

W opinii Związku Powiatów Polskich takie rozwiązanie sprowadzałoby starostów do roli wykonawców rozwiązań opracowanych przez wojewodów. Tymczasem to właśnie starostowie dysponują najlepszą wiedzą w zakresie gospodarki nieruchomościami w danym powiecie. W związku z tym są w stanie opracować szczegółowe warunki przeznaczania do sprzedaży tych nieruchomości.

Skuteczne rozwiązanie

Związek Powiatów Polskich proponuje, by w odniesieniu do wspomnianych nieruchomości zasady przeznaczania ich do sprzedaży określał w drodze zarządzenia starosta jako organ reprezentujący Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami. Projekt zarządzenia starosty podlegałby jednak zaopiniowaniu przez wojewodę.

Jaka cena nieruchomości?

W obecnym stanie prawnym na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Wartość ta jest określana według stanu na dzień sprzedaży. Tymczasem rządowy projekt nowelizacji przewiduje, że cena nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste będzie uzależniona od tego, czy była ona wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej czy też nie.

W przypadku nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, cena tej nieruchomości miałaby być ustalana jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia

umowy sprzedaży.

Z kolei w przypadku nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, cena nieruchomości wynosiłaby nie mniej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Jednocześnie nie mogłaby być wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Nieprecyzyjny projekt zmian

Związek Powiatów Polskich zwraca jednak uwagę, że proponowane nowe brzmienie przepisu dotyczącego ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu jest nieprecyzyjne. Projekt nowelizacji nie wskazuje bowiem, czym jest nieruchomość gruntowa niewykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, a także nieruchomość gruntowa wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. Efekt? Właściwe organy mogą napotkać problemy w określeniu, czy nieruchomość (lub jej część) jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej.

- Mogą wystąpić również przypadki, kiedy tylko część nieruchomości będzie wykorzystywana na działalność gospodarczą. Wobec tego znaczenie omawianych pojęć wymaga sprecyzowania – mówi Przemysław Matysiak z Działu Monitoringu Prawnego i Ekspertyz ZPP.

- Należy rozważyć, czy zasadnym byłoby powiązanie „wykorzystywania” lub „niewykorzystywania” nieruchomości na działalność gospodarczą z rodzajem podatku od nieruchomości uiszczanego przez użytkownika wieczystego – dodaje ekspert ZPP.

Za krótkie vacatio legis

Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami zakłada 30-dniowy okres vacatio legis. Tymczasem wdrożenie zmian przewidywanych w projekcie będzie wymagało przygotowań po stronie organów władzy publicznej, jak też podmiotów potencjalnie zainteresowanych projektowanymi rozwiązaniami. Ma to tym większe znaczenie, że projekt z 10 stycznia br. znacząco różni się od projektu poprzedniego (z 23 września 2021 roku). Ten wcześniejszy nie zawierał bowiem przepisów dotyczących roszczenia o sprzedaż gruntu na rzecz użytkownika wieczystego.

- Uzasadnia to wydłużenie vacatio legis. W razie gdyby ministerstwo uznało, że 6-miesięczny okres wejścia w życie ustawy jest zbyt długi, postuluje się rozważenie określenia go na poziomie 3 miesięcy – podsumowuje Przemysław Matysiak.

Projekt z negatywną opinią

Działający przy Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego Zespół ds. Infrastruktury, Urbanistyki i Transportu negatywnie zaopiniował przedłożony przez rząd projekt ustawy.

Wiceminister rozwoju i technologii Piotr Uściński w odpowiedzi na pytania zgłoszone przez ZPP

Nieruchomości: starostowie lepiej określą zasady

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: wtorek, 24, styczeń 2023 10:28

Wojciech Dąbrówka

Odsłony: 979

wskazał, że wydłużenie vacatio legis jest do rozważenia.

Przedstawiciel rządu zauważył również, że w zakresie uwagi dotyczącej wydawania przez starostę zarządzenia określającego zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz ich użytkowników wieczystych resort nie widzi przeciwwskazań, aby starosta współpracował z wojewodą w wydawaniu takiego dokumentu (udział starosty do rozważenia w razie zgłoszenia propozycji odpowiedniego przepisu). Ministerstwo nie przewiduje jednak scedowania wydawania zarządzenia na starostę.