

Do opiniowania trafił projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk senacki nr 784), przygotowany w ramach senackiej inicjatywy ustawodawczej. Projekt zakłada wprowadzenie do nowelizowanej ustawy nowego rodzaju celu publicznego oraz odrębnego trybu ograniczania praw do nieruchomości na jego potrzeby.

Zgodnie z projektowanymi przepisami celem publicznym miałyby być budowa, utrzymywanie i eksploatacja obiektów sportowych realizowanych przez podmioty niepubliczne, w tym kolei linowych (całorocznych lub sezonowych), wyciągów narciarskich i przenośników taśmowych, narciarskich tras zjazdowych, biegowych i nartostrad, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych obiektów. Byłaby to nowość, ponieważ dotychczas obiekty sportowe stanowią cel publiczny wyłącznie jako obiekty publiczne (art. 6 pkt 6 u.g.n.), co też projektodawcy wprost wskazali w uzasadnieniu, jednocześnie przyznając, że stąd właśnie wynikła potrzeba uregulowania sytuacji obiektów niepublicznych.

Procedowane regulacje miałyby ustanawiać nowy organ właściwy w wyżej opisanych sprawach. Wedle treści projektowanego art. 126a ust. 1 u.g.n., to wójt, burmistrz albo prezydent miasta mógłby ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na budowę, utrzymywanie lub eksploatację obiektów i tras z art. 6 pkt 9e u.g.n. Stanowiłoby to odstępstwo od dotychczasowego modelu, w którym ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na cele publiczne wydaje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Projekt przewiduje również potrójny mechanizm legitymizacji. Rzeczne ograniczenie następowałoby zgodnie z planem miejscowym (a w razie jego braku — z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o ile byłaby wymagana), zgodnie z uchwałą rady gminy wyrażającą zgodę na przeznaczenie nieruchomości oraz na rzecz wnioskodawcy na okres wskazany przez niego, nie dłuższy niż 30 lat. Wnioskodawca miałby ponadto dołączyć do wniosku oświadczenie właścicieli lub użytkowników wieczystych co najmniej 75% powierzchni nieruchomości objętych wnioskiem o wyrażeniu zgody na budowę, utrzymywanie lub eksploatację danego obiektu sportowego. Udzielenie zezwolenia miałyby poprzedzać również obowiązkowe rokowania.

Zgodnie z projektem obowiązek wypłaty odszkodowania za ograniczenie ciążyłby na wnioskodawcy. Projekt przewiduje przy tym, obok odszkodowania za szkody, coroczne wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, które miałyby być płatne do 31 marca danego roku, oparte na rynkowej wartości czynszu dzierżawnego i podlegające waloryzacji. Uwagę zwraca projektowana zmiana art. 129 ust. 5 pkt 1 u.g.n., zastępująca wyrazy „art. 124–126” wyrazami „art. 124–126a”, bowiem włączałaby ona nowy tryb do katalogu spraw, w których wydaje się odrębną decyzję o odszkodowaniu, a dla tej decyzji właściwy pozostawałby starosta.

Zgodnie z projektem decyzja ostateczna stanowiłaby podstawę wpisu w księdze, tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz podstawę do wydania decyzji o wygaśnięciu najmu, dzierżawy, użyczenia i trwałego zarządu kolidujących z inwestycją. Organ mógłby uchylić zezwolenie, jeżeli wnioskodawca w terminie 5 lat nie zrealizuje celu lub przerwie jego realizację na okres dłuższy niż 3 lata, a obligatoryjnie uchylałby je na wniosek uprawnionego w razie niewypłacenia odszkodowania. Zezwolenie miałyby móc być przeniesione na nowy podmiot, a także wydane w odniesieniu do obiektów już istniejących.

Z pełnym brzmieniem projektu można zapoznać się tutaj: www.senat.gov.pl