



Stanowisko

Zarządu Śląskiego Związku Gmin i Powiatów z dnia 17 marca 2017 r.

w sprawie: projektu ustawy z dnia 7 listopada 2016 r. o przekształceniu udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w udziały we własności gruntów

Zarząd Śląskiego Związku Gmin i Powiatów ocenia negatywnie *projekt ustawy o przekształceniu udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w udziały we własności gruntów*. Projekt jest niezgodny z art. 165 ust 1. Konstytucji stanowiącym o osobowości prawnej i samodzielności majątkowej jednostek samorządu terytorialnego. Kwestią tą zajmował się już Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 26 stycznia 2010 r. sygn. K 9/08 (Dz.U. nr 21, poz. 109).

Ponadto uważamy, że poważną wadą ustawy byłoby wprowadzenie niczym nieuzasadnionej nierówności w warunkach finansowych przekształcenia formy władania nieruchomości we własność. Użytkownicy wieczystości, którym w ostatnich latach zaktualizowano opłaty roczne (są one pochodną aktualnej wartości gruntu) zapłacą wysokie raty (wnoszone przez okres 20 lat) z tytułu przekształcenia, a użytkownicy wieczystości którym nie zaktualizowano opłat rocznych zapłacą rażąco niskie raty. Jest to niczym nieuzasadnione różnicowanie, które doprowadzi do tego, że grunty do tej pory publiczne, o zbliżonych wartościach, staną się własnością prywatną za bardzo różne ceny.

Jednocześnie zwracamy uwagę, że wprowadzanie ww. projektu ustawy w trakcie roku kalendarzowego byłoby całkowicie nieracjonalne. Wynika to chociażby z faktu, że zaktualizowane opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego obowiązują od 1 stycznia roku następnego po wypowiedzeniu. Tym samym wysłane wypowiedzenia nie odniosłyby skutku. Ponadto jednostki samorządu terytorialnego nie zdążyłyby skorzystać z operatów szacunkowych, na które wyłożyły środki publiczne. Co więcej projektowana ustawa wymaga znacznie dłuższego *vacatio legis*, umożliwiającego przygotowanie się przez jst do realizacji nowych zadań. Zwracamy również uwagę, że część projektowanych regulacji wymaga doprecyzowania (uwagi szczegółowe do projektu ustawy zawiera załącznik nr 1 do niniejszego stanowiska).

do stanowiska Zarządu Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
z dnia 17 marca 2017 r.

w sprawie projektu ustawy z dnia 7 listopada 2016 r. *o przekształceniu udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w udziały we własności gruntów*

1. Zgłaszamy wątpliwość w odniesieniu do brzmienia art. 2 ust. 2 i 3 projektu, tj. czy zaświadczenie wzmiankowane w tym przepisie wydawane jest dla nieruchomości gruntowej czy też lokalowej. Wydaje się, że treść art. 1 projektu przesądza o tym, że zaświadczenia winny być wydawane w odniesieniu do nieruchomości gruntowej, jednakże wątpliwości rodzą się w kontekście postanowień dot. możliwości wydawania zaświadczeń na wniosek współwłaściciela. Wątpliwość budzi fakt, czy wystarczający jest wniosek jednego ze współwłaścicieli opłacony w kwocie 50 zł, aby wydać zaświadczenie dotyczące całej nieruchomości gruntowej i wszystkich przekształconych w prawo własności udziałów w użytkowaniu wieczystym. Niekorzystne jest dla samorządów wydawanie zaświadczenia obejmującego całą nieruchomość za kwotę 50 zł, dlatego też proponuje się, aby opłata w tej wysokości była wnoszona od każdego lokalu.

Ponadto termin 2 miesięcy na wydanie zaświadczeń na wniosek jest niemożliwy do realizacji w przypadku miast, na terenie których znaczna liczba nieruchomości podlega zakresowi działania projektowanej ustawy, a wnioski mogą dotyczyć wszystkich przekształconych nieruchomości. Aby uniknąć ryzyka niewykonania postanowień ustawy i groźby sparaliżowania działań administracji, konieczne jest wprowadzenie możliwości wydłużenia terminu wydawania zaświadczeń na wniosek.

2. Doprecyzowania wymaga art. 3 ust. 2. projektu ustawy, który mówi o tym, że *wysokość opłaty jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jaka obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2017 r., z zastrzeżeniem ust. 3.*

Wątpliwość budzi fakt, czy chodzi o opłatę netto, czy brutto w przypadku, gdy dotychczasowy użytkownik wieczysty ponosił opłatę powiększoną o podatek VAT (22% lub 23%). Proponujemy, aby opłata przekształceniowa była powiększona o podatek VAT w takiej samej stawce (22% lub 23%), jak dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego, ewentualnie bez podatku VAT w przypadkach, w których opłaty nie były opodatkowane.

Gdyby opłaty przekształceniowe nie były opodatkowane, wówczas zachodziłaby konieczność zwrotu zapłaconego już podatku VAT i wystąpienia do Urzędu Skarbowego o korekty deklaracji podatkowych. Należy zaznaczyć, że w wielu miastach są tysiące użytkowników wieczystych, których dotyczyłaby taka sytuacja.

3. Art. 17 projektu ustawy stanowi, że postępowania sądowe prowadzone w sprawach o których mowa w art. 240 kodeksu cywilnego (tzn. rozwiązanie użytkowania wieczystego) są umarzone z mocy prawa. Brak jest doprecyzowania, czy przepis dotyczy nieruchomości, o których mowa w art. 1 projektu, czy też dotyczy wszystkich nieruchomości pozostających

w użytkowaniu wieczystym, w tym również niezabudowanych, których użytkownik wieczysty nie zabudował wbrew obowiązkowi zawartemu w umowie o oddaniu w użytkowanie wieczyste. Pozostawienie art. 17 o treści jak w projekcie ustawy może doprowadzić do sytuacji, w której nie będzie można rozwiązać prawa użytkowania wieczystego dla terenów niezabudowanych itp. Gminy będą wówczas narażone na straty, gdyż pozbawione zostaną możliwości odzyskania terenów w przypadku nie wywiązywania się przez użytkowników wieczystych z obowiązków wymienionych w art. 240 Kodeksu cywilnego.