



**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 22.12.16, zał.....
nr 7143.....podpis.....

GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 22.12.2016r.
nr 6528 podpis.....

Warszawa, dnia 20 grudnia 2016 r.

DGN.I.054.34.2016.HS

NK: 190884/16

Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

W związku z przekazaniem przy piśmie z dnia 21 listopada 2016 r., znak BPS/043-30-676/16, oświadczeniem złożonym przez Pana Senatora Roberta Dowhana podczas 30. posiedzenia Senatu RP w dniu 17 listopada 2016 r., dotyczącym uwag wobec projektu ustawy przewidującego przekształcenie współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów, uprzejmie udzielam odpowiedzi w zakresie zagadnień poruszonych w oświadczeniu.

Na wstępie chciałbym poinformować, że w toku prac legislacyjnych powyższy projekt ustawy został poddany szerokim konsultacjom publicznym oraz uzgodnieniom międzyresortowym. Był także rozpatrywany przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. W dniu 16 listopada 2016 r. projekt był przedmiotem obrad Stałego Komitetu Rady Ministrów, który zalecił m.in. przeprowadzenie dodatkowych uzgodnień międzyresortowych. Po uwzględnieniu zaleceń Komitetu i uwag zgłoszonych na dodatkowej międzyresortowej konferencji uzgodnieniowej opracowano kolejną wersję projektu, która została przedstawiona resortom do zaopiniowania. Na dzień 21 grudnia 2016 r. zaplanowano spotkanie przedstawicieli resortów w celu uzgodnienia wersji projektu, która zostanie przedłożona Stałemu Komitetowi Rady Ministrów.

W wyniku dotychczasowych prac legislacyjnych treść projektu, jak również tytuł ustawy podlegały licznym modyfikacjom. Zatem aktualna wersja projektu różni się znacząco od pierwotnej wersji, w tym uwzględnia większość kwestii poruszonych w oświadczeniu Pana Senatora Roberta Dowhana.

Mając na uwadze powyższe udzielam szczegółowych odpowiedzi na zgłoszone w oświadczeniu uwagi.

Ad 1. Objęcie projektem ustawy pewnej grupy osób prawnych jest naturalną i konieczną konsekwencją przekazania własności gruntów osobom fizycznym. Jak wielokrotnie podkreślano, prace nad projektem zostały zainicjowane ze względu na liczne postulaty i petycje dotyczące trudności przy przekształceniu na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 89), prawa do gruntu zabudowanego budynkiem wielolokalowym. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w takim budynku właścicielowi lokalu przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Z istoty współużytkowania wieczystego wynika, że przekształceniem muszą zostać objęte **wszystkie** udziały w prawie przysługującym do gruntu. Zatem w budynkach wielolokalowych, w których usytuowane są lokale użytkowe, aby umożliwić właścicielom lokali mieszkalnych uzyskanie udziału w prawie własności gruntu, przekształceniem należy objąć również właścicieli lokali użytkowych, w tym osoby prawne.

Ad 2. System odpłatności za przekształcenie został zróżnicowany. Przewidziano dwa okresy wnoszenia opłat z tytułu przekształcenia – 20 lat i 33 lata. W aktualnej wersji projektu 20-letni okres wnoszenia opłat dotyczy przekształcenia nieruchomości zabudowanych, wykorzystywanych lub przeznaczonych wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Natomiast w przypadku bonifikat proponuje się, aby z tej formy ulgi w opłatach przekształceniowych mogły korzystać jedynie osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej, tj. wykorzystujące nieruchomości na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Ad 3. W obecnej wersji projektu został przywrócony przepis zmieniający ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.), zakładający wyłączenie możliwości oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego.

Ad 4. W związku z zakładanym stopniowym wygaszaniem prawa użytkowania wieczystego zaproponowano, aby projektowana ustawa objęła jak najszerszy krąg użytkowników wieczystych. W tym celu, w przypadku gruntów zbudowanych budynkami wielolokalowymi przekształceniem zostaną objęte grunty zabudowane budynkami, w których co najmniej jeden lokal mieszkalny został sprzedany przed dniem przekształcenia. Zrezygnowano zatem z wcześniejszego kryterium odnoszącego się do połowy lokali mieszkalnych mieszczących się w budynku posadowionym na gruncie, do którego prawa będą podlegały przekształceniu.

Przedstawiając powyższe informacje chciałbym zaznaczyć, że opisane propozycje rozwiązań mogą ulec zmianie w toku dalszych prac legislacyjnych.

K. Smoliński

Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu