

UZASADNIENIE

I. Istota i cel projektu

Projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów, zwanej dalej: „projekt”, ma na celu usprawnienie dotychczasowych procesów przekształcania praw użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych budynkiem lub budynkami mieszkalnymi oraz garażami, a także docelową likwidację prawa użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Prace nad projektem zostały zainicjowane ze względu na liczne postulaty i petycje kierowane zarówno do organów administracji rządowej, jak i do Parlamentu przez współużytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi, w których wyodrębniono własność lokali. Wystąpienia te dotyczyły ustawowego zapewnienia faktycznej możliwości realizacji roszczenia o przekształcenie, przysługującego na mocy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.), zwanej dalej: „ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu”.

Obowiązująca ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu przyznaje roszczenie o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności określonym grupom użytkowników. Na jej podstawie osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych, a także spółdzielnie mieszkaniowe mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

Na mocy ww. ustawy takie żądanie przysługuje również właścicielom lokali mieszkalnych wyodrębnionych w budynkach wielolokalowych, usytuowanych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Takim właścicielom przysługuje bowiem udział w nieruchomości wspólnej (udział w prawie do gruntu), a zatem są oni współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek.

Ta grupa użytkowników gruntów publicznych napotyka jednak na poważne trudności przy przekształceniu prawa do gruntu. Do przekształcenia niezbędna jest bowiem zgoda wszystkich właścicieli lokali, którym przysługują udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Ewentualne przekształcenie bez zgody stanowiłoby złamanie podstawowej zasady prawa cywilnego, dotyczącej jednorodnych praw do gruntu. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu umożliwia wprawdzie wystąpienie z żądaniem przekształcenia przez grupę współużytkowników wieczystych, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, jednak w takiej sytuacji sprzeciw chociażby jednego współużytkownika wieczystego blokuje nabycie prawa własności gruntu przez pozostałych mieszkańców budynku do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd. Taka sytuacja powoduje przedłużanie, a nawet blokowanie (postępowania sądowe nie stanowią gwarancji, że przekształcenie dojdzie do skutku) procesów przekształceń gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi, co przekłada się na niezadowolenie właścicieli lokali i dodatkowe obciążanie organów administracji publicznej i sądów sprawami z tego zakresu.

Z powyższego wynika, że obowiązująca ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu, w niektórych sytuacjach nie zapewnia właścicielom lokali w budynkach wielolokalowych faktycznej możliwości realizacji roszczenia o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu związanego z własnością lokali w prawo własności gruntu. Iluzoryczność roszczenia tej grupy użytkowników wieczystych uzasadnia interwencję legislacyjną. Brak możliwości przekształcenia ich praw stawia bowiem tę grupę w sytuacji gorszej niż użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych domami jednorodzinnymi, którzy do przekształcenia nie muszą uzyskać zgody innych użytkowników wieczystych. Konieczne jest zatem, aby ze względu na konstytucyjną zasadę równego traktowania i nieróżnicowania podmiotów posiadających te same cechy relewantne, zakresem projektowanej ustawy objęci zostali wszyscy użytkownicy wieczystych, którzy zabudowali grunty publiczne na cele mieszkaniowe.

Dodatkowym argumentem za objęciem projektowaną regulacją wszystkich gruntów mieszkaniowych jest obserwowane od kilku lat pogłębianie się niezadowolenia użytkowników wieczystych ze zbyt częstych i wysokich, w ocenie zobowiązanych, podwyżek odpłat za użytkowanie wieczyste. Użytkowanie wieczyste wiąże się bowiem z obowiązkiem ponoszenia opłat rocznych, będących pochodną wartości nieruchomości. Zatem wraz ze zmianą tej wartości opłaty podlegają aktualizacji. Niejednokrotnie, szczególnie w dużych miastach, wzrost wartości gruntu jest znaczący, co przekłada się na podwyżki opłat rocznych obciążających użytkowników wieczystych gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym (w szczególności właścicieli lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych).

Innym powodem niezadowolenia w postaci licznych skarg od właścicieli lokali będących współużytkownikami gruntów zabudowanych wielolokalowymi budynkami mieszkalnymi są problemy jakie powstają, gdy tylko część użytkowników wieczystych (właścicieli lokali) złoży odwołanie od aktualizacji opłaty. Uwzględnienie odwołania powoduje, że właściciele lokali w tym samym budynku płacą opłaty roczne za grunt pod tym budynkiem w różnej wysokości, co powoduje spory sąsiedzkie, poczucie niesprawiedliwości i ogólne niezadowolenie społeczne.

Na problemy związane z użytkowaniem wieczystym zwracał uwagę również Rzecznik Praw Obywatelskich.

Konkludując, w aktualnym stanie prawnym istnienie użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego budynkami wykorzystywanymi na cele mieszkaniowe, powoduje liczne problemy, o których ustawowe rozwiązanie postulują zamieszkujący w takich budynkach.

W świetle powyższego proponowane rozwiązanie normatywne znajduje uzasadnienie w świetle art. 75 ust. 1 *Konstytucji RP*, który nakłada na władze publiczne obowiązek podejmowania działań służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Przekształcenie użytkowania wieczystego, które ze swej natury jest prawem czasowym, we własność (niepodlegającą ograniczeniom czasowym) można bowiem ujmować jako umocnienie prawa do mieszkania i zwiększenie bezpieczeństwa prawnego właścicieli lokali wyodrębnionych w budynkach wielolokalowych oraz właścicieli domów jednorodzinnych posadowionych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste.

Cele powyższe zrealizowane zostaną z jednej strony przez wyeliminowanie czasowego charakteru prawa przysługującego do gruntu, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny, a z drugiej strony przez usunięcie, często istotnego, obciążania ekonomicznego w postaci obowiązku ponoszenia przez kilkadziesiąt lat opłat rocznych za użytkowanie wieczyste z perspektywą obciążenia tym obowiązkiem w kolejnych kilkadziesiąt lat w wyniku przedłużenia umowy wymuszonego w sytuacji osób zaspokajających własne potrzeby mieszkaniowe. Należy w tym miejscu przypomnieć stwierdzenie Trybunału Konstytucyjnego, że „przekształcenie we własność użytkowania wieczystego, które zostało ustanowione dla realizacji budownictwa mieszkaniowego, jest konstytucyjnie uzasadnione” (wyrok TK z dnia 10 marca 2015 sygn. akt K 29/13).

W świetle powyższego należy przyjąć, że uwłaszczenie wyłącznie proponowanej grupy podmiotów, określonej ze względu na rodzaj zabudowy nieruchomości (mieszkaniowa), której są użytkownikami wieczystymi, nie stanowi nieuzasadnionego wyróżnienia tej grupy podmiotów i tym samym nie może rodzić zarzutu arbitralnego przyznania niesłusznego „przywileju” i naruszenia zasady równości. Mając na uwadze postanowienie art. 75 *Konstytucji RP* można powtórzyć za Trybunałem Konstytucyjnym, że wartości konstytucyjne wynikające z tego rodzaju rozwiązań „sprawiają, że owo wyróżnienie w rzeczywistości nie stanowi przywileju, lecz raczej jest słuszną rekompensatą, wyrównaniem szansy, czy też zmierza do realizacji praw konstytucyjnych” (wyrok TK z dnia 10 marca 2015 r. sygn. akt K 29/13). Przyznanie prawa własności do gruntu wzmocni poczucie stabilizacji prawnej właścicieli domów jednorodzinnych oraz lokali położonych w budynku usytuowanym na tym gruncie. Z własnością domu lub lokalu będzie związana własność gruntu, co w odbiorze mieszkańców „wzmocni prawo do mieszkania” i wyeliminuje obawę o zaskakujące podwyżki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Warto podkreślić, że obowiązująca *ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu*, przyznająca roszczenie o przekształcenie właścicielom lokali w budynkach wykorzystywanych na cele mieszkaniowe nie została zakwestionowana przez Trybunał Konstytucyjny pod względem roszczenia przyznanego osobom fizycznym zajmującym grunty publiczne na cele mieszkaniowe. W wyroku

Trybunału Konstytucyjnego w sprawie o sygn. K 29/13 z dnia 10 marca 2015 r., Trybunał wskazał, że „uznaje, co oczywiste, swobodę ustawodawcy kształtowania instytucji prawa rzeczowego i nie kwestionuje możliwości usunięcia z polskiego porządku prawnego szczególnej formy korzystania z cudzej nieruchomości, jaką jest użytkowanie wieczyste, (...). Reforma taka nie mogłaby jednak ograniczać się do uwłaszczenia przypadkowej grupy osób będących – w określonym momencie – użytkownikami wieczystymi, lecz musiałaby działać także na przyszłość (ograniczać albo w ogóle wyłączać ustanawianie tego prawa), mieć charakter kompleksowy, tj. objąć całą klasę podmiotów charakteryzujących się cechą prawnie relewantną (np. wszystkich użytkowników wieczystych czy wszystkie osoby fizyczne) oraz przewidzieć rozwiązania finansowe istotne dla budżetów państwa i jednostek samorządu terytorialnego.”.

Rozwiązania zaproponowane w projekcie realizują powyższe zalecenia poprzez:

- objęcie wszystkich użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami na cele mieszkaniowe, w tym usprawnienie trwającego procesu przekształcania praw współużytkowania wieczystego,
- odpłatność na poziomie zapewniającym właścicielom dochody takie jak wynikające z dotychczasowego systemu opłat za przekształcenie praw użytkowania wieczystego,
- eliminację powstawania w przyszłości użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe poprzez tzw. „opóźnione” przekształcenie i zakaz ustanawiania nowych praw użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe.

Powyższe rozwiązania, zgodnie z zaleceniami Trybunału Konstytucyjnego, definitywnie zakończą praktykę periodycznego uchwalania kolejnych ustaw przekształcających prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, co sprzyja pewności prawa i umacnianiu zasady zaufania obywateli do państwa.

Z uwagi na wspomnianą powyżej konstytucyjną zasadę równego traktowania i nieróżnicowania podmiotów posiadających te same cechy relewantne, *projektem* zostały objęte również grunty zabudowane **garażami**. Tego rodzaju budynki, co do zasady, służą prawidłowemu realizowaniu celów mieszkaniowych. W budynkach wielolokalowych, jako odrębny lokal użytkowy, lokalizowane są bowiem hale garażowe, z wydzielonymi miejscami postojowymi. Udziały w użytkowaniu wieczystym związane z takimi miejscami postojowymi podlegają przekształceniu w myśl zasady prawa cywilnego, zgodnie z którą do nieruchomości powinny przysługiwać jednorodne prawa. Skoro zatem projektowana ustawa odnosić się będzie do przekształcenia udziałów w użytkowaniu wieczystym związanych z miejscami postojowymi usytuowanymi w budynku wielolokalowym, w celu uniknięcia zarzutu różnicowania sytuacji użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych wyłącznie garażami, tę grupę użytkowników wieczystych, jak wskazano wyżej, również objęto zakresem projektowanej ustawy.

Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie wskazywał, że zasada ochrony mienia samorządowego nie oznacza kategorycznego wyłączenia możliwości ingerencji ustawodawcy w prawa właścicielskie gmin, w tym poprzez odjęcie własności. Bogate wnioski z tych analiz dostępne są m.in. w uzasadnieniach do: orzeczenia z dnia 17 października 1995 r., sygn. akt K. 10/95, orzeczenia 9 stycznia 1996 r., sygn. akt K. 18/95, wyroku z dnia 12 kwietnia 2000 r., sygn. akt K 8/98. Wychodząc z założenia, że własność nie jest prawem absolutnym, Trybunał wskazywał, że ze względu na specyficzny charakter (publiczny) i pochodzenie mienia komunalnego, jego ochrona podlega swoistej modyfikacji, stąd gminy „*muszą się liczyć z ograniczaniem przyznanych im praw majątkowych, ilekroć wymaga tego porządkowanie nie przystające do nowych warunków ustrojowych spuścizny z okresu PRL (...)*” (orzeczenie K. 10/95). Wniosek powyższy Trybunał przywołał w późniejszym wyroku K 8/98, wskazując, że nie można tracić z pola widzenia faktu, że samorządy „*zostały wyposażone w majątek na skutek rozbicia jednolitego funduszu własności państwowej; ich własność wywodzi się z własności państwowej, która stanowi pokrycie finansowe dla ogółu reform, nie tylko reformy administracji publicznej. Jednostki samorządu terytorialnego muszą więc liczyć się z koniecznością ponoszenia części kosztu tych reform*”. Uznając dopuszczalność ingerencji ustawodawcy w przysługujące jednostkom samorządu terytorialnego prawo własności, Trybunał Konstytucyjny zastrzegł jednak, że „*im dalej od granicznej daty 27 maja 1990 r., tym ostrożniejsza powinna być ingerencja w przyznane gminom uprawnienia majątkowe*”. Określając zakres możliwej ingerencji w prawa majątkowe gmin Trybunał wskazał, że norma władczo

wkraczająca w uprawnienia właścicielskie gmin powinna znajdować usprawiedliwienie w „konieczności ochrony interesu publicznego, ewentualnie realizacji przemian ustrojowych (...) nie może być sprzeczna z założeniami aksjologicznymi leżącymi u podstaw przepisów i zasad konstytucyjnych. Jest dopuszczalna, gdy odpowiada zasadzie proporcjonalności, która zakłada adekwatność środka i celu.” (wyrok K 8/98).

Z powyższych analiz wyłania się wniosek, że normy władczo wkraczające w uprawnienia właścicielskie i samodzielność finansową gmin są dopuszczalne, pod warunkiem, że realizują inne, ważniejsze wartości konstytucyjne oraz towarzyszy im zmniejszenie zadań dla samorządów bądź inna forma rekompensaty finansowej, np. w formie uzyskania wynagrodzenia za odjęcie prawa bądź przewidzenia innych alternatywnych źródeł dochodów.

W powyższym kontekście, skoro Trybunał Konstytucyjny kilkakrotnie wskazywał, że własność przysługująca samorządom nie jest własnością prywatną, lecz powstała w toku zmian ustrojowych przełomu lat 80-tych i 90-tych, a proces przekształceń prawno-ustrojowych nie zakończył się na komunalizacji, zakładana w niniejszym projekcie likwidacja użytkowania wieczystego na gruntach publicznych zabudowanych na cele mieszkaniowe i zakaz ustanawiania na takie cele nowych praw użytkowania wieczystego uporządkuje i ustabilizuje stosunki własnościowe na gruntach trwale zagospodarowanych na cele mieszkaniowe. Należy pamiętać, że prawo użytkowania wieczystego, wprowadzone zostało do systemu prawa polskiego ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159, ze zm.) i pełniło wówczas, na co zwracał uwagę Trybunał Konstytucyjny, funkcję **surogatu prawa własności dla osób fizycznych**, w sytuacji gdy własność państwowa nie mogła stanowić przedmiotu swobodnego obrotu prawnego i być nabywana przez te osoby (tak m.in. w orzeczeniu z dnia 10 marca 2015 r. sygn. akt K 29/13; orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2010 r. sygn. akt K 9/08; orzeczeniu z dnia 12 kwietnia 2000 r. sygn. akt K 8/98). Wprawdzie po 1990 r. użytkowanie wieczyste nabrało nowego charakteru, gdyż po dopuszczeniu nabywania własności od Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego korzystanie z formy prawnej jaką jest użytkowanie wieczyste przestało być koniecznością dla osób fizycznych, jednak nie zakończyło to dyskusji nad zasadnością utrzymywania użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych na cel mieszkaniowy, a nawet nad usunięciem z polskiego systemu prawnego tej formy korzystania z gruntów.

W tym zakresie stanowisko prezentował również Trybunał Konstytucyjny zaznaczając, że uznaje swobodę ustawodawcy kształtowania instytucji prawa rzeczowego i nie kwestionuje możliwości usunięcia z polskiego porządku prawnego szczególnej formy korzystania z cudzej nieruchomości, jaką jest użytkowanie wieczyste (tak w orzeczeniu z dnia 10 marca 2015 r. sygn. akt K 29/13). Trybunał podważał konstytucyjność dotychczasowych inicjatyw ustawodawczych podejmowanych w tym zakresie, z uwagi na niespójność celów deklarowanych w uzasadnieniach projektów ustaw z treścią samych ustaw. Z jednej bowiem strony inicjatorzy projektów deklarowali jako cele ustaw przyspieszenie procesu likwidacji prawa użytkowania wieczystego jako pozostałości po gospodarce socjalistycznej, z drugiej zaś pozostawiali pełną swobodę dalszego ustanawiania tego prawa na gruncie prawa cywilnego w ramach swobody umów (porównaj orzeczenie z dnia 10 marca 2015 r. sygn. akt K 29/13 oraz orzeczenie z dnia 12 kwietnia 2000 r. sygn. akt K 8/98).

Wady te zostaną ostatecznie usunięte w ramach proponowanych rozwiązań, gdyż ich skutkiem będzie definitywne wygaszenie możliwości ustanawiania prawa użytkowania wieczystego na cel mieszkaniowy w przyszłości, przy zapewnieniu zarazem sprawnego mechanizmu przekształcenia praw już istniejących w prawa własności nieruchomości.

Podsumowując należy skonkludować, że proponowane rozwiązania normatywne są adekwatne i niezbędne do realizacji zamierzonych celów (likwidacja użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe oraz wzmocnienie poczucia stabilności praw do gruntów, na których obywatele zaspokajają potrzeby mieszkaniowe). **Nie istnieją rozsądne alternatywne rozwiązania pozwalające osiągnąć analogiczne efekty.** Natomiast ingerencja w konstytucyjnie gwarantowane prawa samorządów (prawo własności i prawo udziału w dochodach publicznych adekwatnie do nałożonych zadań) nie jest nadmierna, gdyż jedynie rozszerza zakres obecnie obowiązującej ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu, a równocześnie zmierza do definitywnej likwidacji prawa w zamian za odpłatność zapewniającą właścicielom gruntów wynagrodzenie na poziomie adekwatnym do dotychczas pobieranych wynagrodzeń za przekształcenia praw.

II. Rozwiązania szczegółowe

1. Ustawowe przekształcenie praw

Projektowany przepis **art. 1 ust. 1** stanowi podstawę prawną przekształcenia istniejącego w dniu 1 lipca 2017 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie praw nastąpi z tym dniem z mocy prawa - *ex lege*. Objęte nim zostaną wszystkie, będące w użytkowaniu wieczystym, grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz garażami. Projektowane rozwiązania obejmą również te nieruchomości, wobec których mogłoby zostać wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe na cel publiczny.

Nie wydaje się zasadne wprowadzenie do *projektu* przepisu, podobnego do obecnie obowiązującego art. 1 ust. 1b pkt 3 *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu*, zgodnie z którym przekształcenie nie ma zastosowania w przypadku nieruchomości, wobec których toczy się postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycję celu publicznego. Należy mieć bowiem na uwadze, że przekształcenie uregulowane w *ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* dokonywane jest na wniosek użytkownika wieczystego. Oznacza to, że w przypadku nieruchomości lub jej części, gdy wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe nie dojdzie do skutku, użytkownik wieczysty może ponownie wystąpić z wnioskiem o przekształcenie. Wyłączenie natomiast z zakresu *projektu* takich nieruchomości, uniemożliwi przekształcenie użytkowania wieczystego z mocy prawa, w przypadku gdy wywłaszczenie nie dojdzie do skutku.

W **art. 1 ust. 2 projektu** doprecyzowano zakres przedmiotowy ustawy poprzez zdefiniowanie pojęcia „*gruntu zabudowanego na cel mieszkaniowy*”. Zaproponowano, aby ustawa dotyczyła gruntów zabudowanych budynkiem lub kilkoma budynkami, użytkowymi w dniu 1 lipca 2017 r. w całości lub części na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku gruntów zabudowanych budynkiem lub budynkami wielolokalowymi co najmniej jeden lokal mieszkalny został zbyty przed tym dniem. Poprzez użycie w tym przepisie wyrazu „użytkowanymi” nastąpiło nawiązanie do pojęcia użytkowania budynku lub lokalu występującego w przepisach prawa budowlanego.

Proponowana konstrukcja **art. 1 ust. 2** pozwoli na objęcie projektowanymi przepisami również gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi o funkcji mieszanej, np. mieszkaniowo-usługowej. Jak wynika z praktyki powszechne jest – szczególnie w dużych miastach – sytuowanie na parterze budynków mieszkalnych lokali handlowych i usługowych. Zakłada się, że w takich przypadkach wszyscy właściciele lokali w budynku (zarówno mieszkalnych, jak i usługowych) uzyskają udział we własności gruntu w zamian za dotychczasowy udział w użytkowaniu wieczystym. Przekształcenie prawa tylko na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych nie byłoby możliwe z uwagi za systemową zasadę, zgodnie z którą użytkowanie wieczyste nie może istnieć na gruncie stanowiącym przedmiot współwłasności publicznej i prywatnej.

Rozwiązanie takie uwzględnia również specyfikę rozporządzania rzeczą wspólną. Do rozporządzania rzeczą wspólną potrzeba jest zgoda wszystkich współuprawnionych, a zatem ustawowe przekształcenie użytkowania wieczystego we własność winno obejmować wszystkie udziały w prawie do gruntu, związane z własnością lokali położonych w budynku usytuowanym na tym gruncie. Należy jednak podkreślić, że przekształcenie udziałów w prawie użytkowania wieczystego na rzecz właścicieli lokali o funkcji innej niż mieszkaniowa (np. usługowej, handlowej) nastąpi niejako „*przy okazji*” realizacji celu ustawy, którego nie uda się osiągnąć bez przekształcenia wszystkich udziałów przysługujących w stosunku do całej nieruchomości gruntowej.

Projektowany przepis **art. 1 ust. 3** rozszerza zakres ustawy również na grunty zabudowane garażami lub miejscami postojowymi. Rozszerzenie to dotyczy jednak tylko przypadków, gdy garaże i miejsca postojowe wykorzystywane są w związku z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

Art. 1 ust. 4 ma charakter porządkujący. Potwierdza on bowiem zasadę, że po przekształceniu właściciel lokalu uzyska udział we własności gruntu w takiej wysokości, w jakiej przysługiwał

mu udział w użytkowaniu wieczystym. Zatem w wyniku przekształcenia nie ulegnie zmianie wysokość udziału w gruncie, związanego z własnością lokalu.

Natomiast w **art. 1 ust. 5** zawarto przepis, zgodnie z którym budynki i inne urządzenia (z wyłączeniem urządzeń określonych w art. 49 § 1 *Kodeksu cywilnego*) położone na gruncie, o którym mowa w ust. 2, stają się z dniem 1 lipca 2017 r. częścią składową gruntu. Jest to przepis doprecyzowujący, wskazujący wprost skutki przekształcenia współużytkowania wieczystego w odniesieniu do budynków i innych urządzeń położonych na przekształcanym gruncie, w związku z normą zawartą w art. 48 Kc.

W przepisie **art. 1 ust. 6 projektu** rozstrzygnięto o losach obciążeń nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste po przekształceniu tego prawa we własność. Zaproponowano, aby obciążenia te (ograniczone prawa rzeczowe) „przeszły” na nieruchomość uzyskującą własność. W ten sposób wyeliminowana zostanie konieczność ustanawiania na nowo np. służebności drogowej albo służebności przesyłu.

W **art. 1 ust. 7 projektu** zawarto warunek uzyskania przekształcenia przez „cudzoziemca”, w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Proponuje się, aby przekształcenie w takim przypadku jest możliwe pod warunkiem uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

2. Potwierdzenie przekształcenia praw

W **art. 2 projektu** uregulowano kwestię ujawniania ustawowego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu. Organy reprezentujące dotychczasowego właściciela nieruchomości, a więc te same które są obecnie właściwe do pobierania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i dokonywania aktualizacji tych opłat, będą wydawały zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tego gruntu z urzędu. Celem zaświadczenia będzie potwierdzenie faktu, który nastąpił z mocy prawa.

Termin wydania zaświadczenia ustalono na 9 miesięcy od dnia przekształcenia lub, na wniosek nowego właściciela gruntu, w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania wniosku przez właściwy organ. Aby uniknąć napływu ogromnej ilości wniosków o wydanie zaświadczenia, proponuje się pobieranie opłaty skarbowej w wysokości 20 złotych. W związku z tym dodano przepis przejściowy (**art. 17**) zmieniający ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (*Dz. U. z 2016 r. poz. 1827*). Jednocześnie zaproponowano, aby od zaświadczenia wydawanego z urzędu właściwy organ pobierał opłatę w wysokości 20 zł, rekompensującą niezbędne koszty wydania zaświadczenia (np. koszty papieru, opłat pocztowych, itp.).

W **art. 2 ust. 3** doprecyzowano, że zaświadczenie powinno zawierać określenie osoby, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności i oznaczenie nieruchomości gruntowej i lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. W zaświadczeniu będzie wykazywany również obowiązek wnoszenia opłat rocznych przekształceniowych, który powstanie z dniem wydania zaświadczenia, a także wysokości i okres wnoszenia tych opłat.

Zakłada się, że wydanie zaświadczenia nie będzie wymagało dodatkowych etatów w urzędach, gdyż pracę tę będą wykonywali urzędnicy, którzy dotychczas zajmowali się naliczaniem, poborem, egzekucją i aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Projekt wyeliminuje aktualizację opłat, a zatem zmniejszy obciążenie pracą.

Również doręczanie zaświadczeń proponuje się maksymalnie uprościć, gdyż za skuteczne ich doręczenie będzie uznawane wysłanie na adres uwidoczniiony w ewidencji gruntów i budynków, bądź inny adres, który jest znany organowi. Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego mają bowiem wiedzę od kogo pobierają opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, w praktyce na ogół będzie to adres, na który dotychczas były wysyłane pisma dotyczące pobierania opłaty rocznej.

Przekazanie zaświadczenia do właściwego miejscowo sądu prowadzącego księgi wieczyste w celu dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej spoczywać będzie na właściwym organie. Przekazanie będzie następowało w terminie 14 dni od dnia jego wydania. Zaproponowano zwolnienie z opłat za dokonywanie wpisów w księgach wieczystych na podstawie ww. zaświadczenia. Nie znajduje bowiem uzasadnienia obciążanie opłatami za wpis którejkolwiek ze stron przekształcenia skoro jest ono dokonywane z mocy prawa.

3. Zasady odpłatności

W projektowanym art. 3 przewidziano zasady i tryb odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności tego gruntu. Konstruowaniu systemu odpłatności przyświecał cel pogodzenia interesu dotychczasowych właścicieli gruntów, tj. Skarbu Państwa oraz gmin z interesem użytkowników wieczystych uzyskujących własność tych gruntów. Uwzględniając wynikające z dotychczasowego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego zalecenia dla ustawodawcy dotyczące dbałości o poszanowanie zasady samodzielności finansowej samorządów oraz zapewnienia należnych dochodów z mienia, zaproponowano zasadę odpłatności, która zapewni dochody na poziomie porównywalnym do dotychczasowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, ustalonej na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu, na poczet której (w myśl art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami) zalicza się wartość prawa użytkowania wieczystego.

Jednakże z uwagi na potrzebę uproszczenia procedury ustalania odpłatności, w tym wyeliminowania konieczności sporządzania i ponoszenia kosztów jednostkowych wycen na potrzeby przekształcenia, nie odwołano się wprost do zasady określonej w dotychczasowych przepisach o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego, w tym do art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.) .

W związku z tym, że przekształcenie praw do gruntu następowałoby z mocy prawa, bez wyrażania woli obu stron na „zmianę” praw do nieruchomości, jak ma to miejsce w przypadku umów cywilnoprawnych, za racjonalne przyjęto oparcie systemu odpłatności za przekształcenie na dotychczasowym systemie opłat rocznych, **ale w taki sposób, aby sumaryczna kwota, która wpłynie za przekształcenie danej nieruchomości nie odbiegała od kwoty, którą właściciel uzyskałby gdyby zastosować zasadę określoną w art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami.** Będzie to rozwiązanie najmniej obciążające finansowo beneficjentów ustawy, a równocześnie przy uwzględnieniu faktu, że w ostatnich latach dokonano masowych aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, zapewni właścicielom gruntów dochody na poziomie porównywalnym do dotychczasowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, ustalonej na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu.

Badania ankietowe przeprowadzone za pośrednictwem wojewodów wśród gmin na obszarze całego kraju, pozwoliły na określenie średniej wysokości opłaty uzyskiwanej przez gminę w przypadku sprzedaży prawa własności użytkownikowi wieczystemu bądź w przypadku przekształcenia prawa na mocy ustawy o przekształceniu z 2005 r., która wyniosła około 20% wartości rynkowej gruntu. Przyjmując tę średnią zaproponowano minimalną długość okresu płatności za ustawowe przekształcenie na poziomie 20 lat (opłata roczna za grunt oddany na cel mieszkaniowy wynosi 1% ceny gruntu, co po 20 latach płatności i zapewnieniu waloryzacji pozwoli osiągnąć poziom obecnie pobieranych przez gminy wynagrodzeń za przekształcenia praw do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe).

Należy ponadto zaznaczyć, że oparcie systemu odpłatności za przekształcenie o ograniczoną w czasie cykliczną odpłatność na poziomie dotychczasowych opłat rocznych nie zaburzy stabilności finansowej samorządów i Skarbowi Państwa nawet po zakończeniu okresu płatności (po 20-33 latach) bądź przy skorzystaniu przez dużą grupę beneficjentów ustawy z możliwości płatności jednorazowej, gdyż dochody z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nie stanowią znaczącej pozycji w budżetach samorządów. Przykładowo, z treści dostępnych na stronach internetowych BIP uchwał budżetowych za 2015 r. ośmiu miast wojewódzkich (Warszawy, Białegostoku, Gdańska, Zielonej Góry, Bydgoszczy, Lublina, Krakowa i Opola) wynika, że łączny udział dochodów z opłat za zarząd, użytkowanie i opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w dochodach budżetowych tych miast kształtuje się na poziomie około 1 %. Wyjątek stanowi m.st. Warszawa, dla którego udział ten przekracza 3 %.

Przechodząc do szczegółowego omówienia projektowanych rozwiązań, należy wskazać, że w art. 3 ust. 1 zaproponowano, iż z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności tego gruntu właściciel będzie ponosił cykliczną, roczną opłatę

przekształceniową na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu. Termin wnoszenia ww. opłat pozostanie niezmieniony i podobnie jak w przypadku opłat z tytułu użytkowania wieczystego, będzie upływać z dniem 31 marca każdego roku. Co do zasady wysokość opłaty przekształceniowej będzie równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jaka obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2017 r., z pewnymi wyjątkami. Jeżeli w dniu 1 stycznia 2017 r. obowiązywałaby opłata roczna ustalona zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie stosowałoby się pomniejszeń wysokości opłaty przewidzianych w tym przepisie, lecz podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej byłaby opłata roczna równa kwocie wynikającej z aktualizacji.

Mając na celu stworzenie jak najbardziej optymalnych i podobnych do dotychczasowych warunków przekształcenia praw, wprowadzono możliwość rozłożenia opłaty przekształceniowej na raty, a także możliwość zmiany terminu wnoszenia ww. opłat na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności.

Jak wyżej zasygnalizowano opłaty przekształceniowe w wysokości odpowiadającej opłatom rocznym obowiązującym w 2017 r. wnoszone byłyby przez okres określony ustawą. Wprawdzie podobne rozwiązania polegające na przekształceniu prawa za odpłatność odpowiadającą wielokrotności opłaty rocznej (od 5 do 15 opłat rocznych), zostały już w przeszłości negatywnie oceniane przez Trybunał w wyroku z dnia 12 kwietnia 2000 r., sygn. K. 8/98, **jednak źródłem niekonstytucyjności była nieadekwatność odpłatności do rzeczywistych strat finansowych gmin spowodowanych ustawową ingerencją w przekształcenie prawa użytkowania wieczystego.** Trybunał zarzucił wówczas ustawodawcy brak przeprowadzenia analiz finansowych wskazując, że „*dane bliższe rzeczywistym stratom gmin ujawniłyby się dopiero wówczas, gdyby dokonano porównania kwot, jakie przysługiwałyby gminom w razie sprzedaży nieruchomości użytkownikom wieczystym według zasad obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami z kwotami, jakie otrzymują na podstawie zaskarżonej ustawy.*”. Przy pracach nad niniejszym projektem obliczenia **takie przeprowadzono w celu ustalenia optymalnego okresu wnoszenia opłat rocznych zapewniającego dochody z przekształcenia na dotychczasowym poziomie zapewnionym zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu.** Jak wyżej zasygnalizowano dokonano analizy wysokości opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego, które wpływały do gmin na terenie całego kraju w latach 2011-2014 i określono średni poziom tej opłaty (20 % wartości rynkowej gruntu). Należy pamiętać, że obecnie opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego ustalane są przy zastosowaniu zasady z art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.), dalej: „*ustawy o gospodarce nieruchomościami*”, tj. jako różnica wartości rynkowej gruntu i wartości prawa użytkowania wieczystego. Jak zatem potwierdziły badania na podstawie ww. ankiet, właściciele gruntów (w szczególności gminy) **nie uzyskują dotychczas pełnej wartości rynkowej gruntu za przekazanie prawa własności** na rzecz mieszkańców budynków mieszkalnych usytuowanych na tych gruntach. Ponadto samorządy i organy reprezentujące Skarb Państwa decydują się na udzielanie bonifikat od opłat za przekształcenie (średnio od 50-80%).

Przykładowo:

Zgodnie z obowiązującą zasadą ustalania odpłatności, użytkownik wieczysty, któremu do końca okresu użytkowania wieczystego pozostało około 65 lat (czyli użytkuje grunt od około 30 lat) powinien uiścić opłatę za przekształcenie na mocy ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu odpowiadającą 40 % wartości rynkowej gruntu. Po udzieleniu bonifikaty, którą na ogół przyznają samorządy i Skarb Państwa w wysokości co najmniej 50%, opłata za przekształcenie **odpowiada około 20% wartości rynkowej gruntu.**

Zatem opierając się na analizie średniej wysokości dotychczasowych opłat uiszczanych gminom w związku z realizacją ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu, zaproponowano dwa okresy wnoszenia opłat:

- 1) 20 lat - w przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi nie wykorzystywanymi na prowadzenie działalności gospodarczej – suma opłat rocznych w wysokości 1% ceny ustalonej na podstawie wartości rynkowej gruntu zapewni właścicielowi kwotę odpowiadającą około 20% wartości rynkowej gruntu – czyli tyle co dotychczasowe opłaty za przekształcenie praw),

- 2) 33 lata – w przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wykorzystywanymi na działalność gospodarczą - suma opłat rocznych w wysokości 3% ceny ustalonej na podstawie wartości rynkowej gruntu zapewni właścicielowi kwotę odpowiadającą około 99 % wartości rynkowej gruntu.

Zatem 20 letni okres wnoszenia opłat dotyczyłby przekształcenia nieruchomości wykorzystywanych wyłącznie na cele mieszkaniowe. Przyjęcie takiej konstrukcji ma na celu wyeliminowanie objęcia uprzywilejowanym (krótszym) okresem odpłatności nieruchomości gruntowych wykorzystywanych chociażby w części na działalność gospodarczą. W takim przypadku może bowiem zaistnieć podstawa do zarzutu występowania nieuprawnionej pomocy publicznej. W myśl proponowanego rozwiązania osoby prowadzące działalność gospodarczą, np. na gruncie zabudowanym domem jednorodzinnym, na którym dopuszcza się prowadzenie takiej działalności, pomimo że celem podstawowym korzystania z nieruchomości jest cel mieszkaniowy wyrażony 1% stawką opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, osoba taka będzie wносиła opłaty przekształceniowe przez okres 33 lat. Różnica pomiędzy taką osobą a osobą będącą np. właścicielem lokalu usługowego, wykorzystującą w całości nieruchomość lokalową, z którą związany jest udział w użytkowaniu wieczystym, na działalność gospodarczą polega na tym, że właściciel lokalu usługowego będzie wносиł opłatę przekształceniową przez ten sam okres 33 lat, ale stawka procentowa opłaty będzie wynosiła zazwyczaj 3% ceny gruntu. Taką wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wykorzystywanego na prowadzenie działalności gospodarczej przewidują obecnie przepisy art. 72 ust. 3 pkt 5 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Podobnym zasadom odpłatności za przekształcenie będą podlegały grunty oddane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym, przede wszystkim spółdzielniom mieszkaniowym oraz developerom (pkt 2). Krótszy, 20 letni okres odpłatności za grunty będzie przysługiwał w odniesieniu do gruntów, zabudowanych budynkami wykorzystywanymi wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, tzn. takimi, w których nie usytuowano ani jednego lokalu usługowego lub lokalu wykorzystywanego na prowadzenie innej działalności gospodarczej, a w przypadku budynków, w których tylko część lokali będzie wykorzystywana na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych krótszy okres odpłatności będzie się odnosił tylko do części „mieszkaniowej” budynku. Natomiast w przypadku pozostałych gruntów zabudowanych budynkami, w których w części występują lokale usługowe lub prowadzona jest działalność gospodarcza okres wnoszenia opłaty będzie wynosił 33 lata.

Użytkowanie budynku lub lokali na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych będzie miało jednocześnie wpływ na okres ponoszenia opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu związanego z miejscami postojowymi lub garażami. Te osoby i podmioty, które wykorzystują nieruchomości gruntowe na cele mieszkaniowe opłatę przekształceniową za nabycie własności gruntu, na którym urządzone jest miejsce postojowe lub garaż będą wносиć również przez 20 lat. Za takim rozwiązaniem przemawiają liczne skargi i postulaty właścicieli lokali mieszkalnych, którym przysługują również udziały w użytkowaniu wieczystym związane z garażami lub miejscami postojowymi, kierowane także za pośrednictwem Rzecznika Praw Obywatelskich.

Skarżący podkreślają że obowiązek urządzenia miejsc postojowych dla samochodów wynika z obowiązujących przepisów. Zgodnie z postanowieniami § 18 ust. 1 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422)*, zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. W praktyce deweloperzy - w celu zapewnienia właścicielom lokali mieszkalnych prawa do korzystania z miejsc postojowych - ustanawiają na ich rzecz odrębną własność garażu wielostanowiskowego, jako wydzielonego lokalu niemieszkalnego. Zdaniem właścicieli lokali pomimo wyodrębnienia garażu wielostanowiskowego jako lokalu niemieszkalnego, nieruchomość nadal jest użytkowana na szeroko rozumiane cele mieszkaniowe, gdyż lokal ten służy mieszkańcom budynku posiadającym w nim odrębne nieruchomości mieszkaniowe do przechowywania samochodów - pełni więc funkcje pomocnicze dla lokali mieszkalnych, realizując tym samym jedną z szeroko rozumianych funkcji mieszkaniowych.

Natomiast w odniesieniu do użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych domami jednorodzinnymi, w których prowadzona jest również działalność gospodarcza oraz w odniesieniu do udziałów w użytkowaniu wieczystym związanych z lokalami o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (np. lokalami usługowymi) przewidziano dłuższy okres odpłatności wynoszący 33 lata. Jak wyżej wspomniano zasady odpłatności zapewnią odpłatność za ustawowe przekształcenie praw

do gruntu na poziomie porównywalnym do obecnie obowiązującej zasady ustalania opłaty z tytułu przekształcenia przy zastosowaniu art. 69 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Zatem, mając na uwadze sumę wszystkich rocznych opłat przekształceniowych, opłata będzie podobna do tej, która obowiązuje na gruncie *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu*. Tym samym co do zasady nie będą różnicowane warunki dotyczące odpłatności za przekształcenie w zależności od aktu prawnego, na podstawie którego dochodzi do przekształcenia.

Ponadto w przypadku lokali usługowych, wykorzystywanych na cele komercyjne przez przedsiębiorców należało zapewnić zgodność odpłatności z zasadami udzielania pomocy publicznej, stąd okres płatności jest dłuższy (33 lata) niż w przypadku domów i lokali mieszkalnych oraz garaży przynależnych osobom wykorzystującym nieruchomości gruntowe jedynie na cele mieszkaniowe. Zakłada się, że okres ten jest wystarczający do uiszczenia w formie opłat pełnej wartości prawa własności gruntu. Stawka procentowa z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wykorzystywanego na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi bowiem 3% ceny gruntu.

Projekt przewiduje również (**art. 3 ust. 5**) możliwość złożenia wniosku do właściwego organu o rozłożenie opłaty na raty lub ustalenie innego terminu wniesienia opłaty. Współwłaściciel gruntu będzie mógł w każdym czasie trwania obowiązku uiszczenia ww. opłat złożyć wniosek o zamiarze jednorazowego wniesienia wszystkich opłat za przekształcenie (opłata łączna) (**art. 3 ust. 8**). W takim przypadku ustalona przez właściwy organ opłata łączna odpowiadałaby sumie pozostałych do uiszczenia opłat. Sumowane będą opłaty roczne w wysokości obowiązującej w roku złożenia wniosku o jednorazowe wniesienie należności za przekształcenie.

W **art. 4** przewidziano dwa przypadki nieodpłatnego przekształcenia. Dotyczą one osób fizycznych lub ich spadkobierców, które na podstawie przepisów dotychczasowych wniosły jednorazowe opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego albo które użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie art. 7 *dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy* (Dz. U. Nr 50, poz. 279).

W pierwszym przypadku za zwolnieniem pierwszej grupy przemawia brak obowiązującej na dzień 1 stycznia 2017 r. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, która na mocy projektowanej ustawy staje się opłatą przekształceniową. Natomiast zwolnienie użytkowników wieczystych określonych w **art. 4 pkt 2 projektu** wiąże się z prawem do nieruchomości, którego zostali pozbawieni na mocy ww. *dekretu*. Za odebraną własność nieruchomości osoby te otrzymały użytkowanie wieczyste tych nieruchomości. Zatem nie znajduje uzasadnienia pobieranie w takiej sytuacji opłat za przekształcenie bowiem w wyniku powyższego przekształcenia prawo własności nieruchomości „powraca” do byłych właścicieli lub ich spadkobierców.

Ponadto podobne przepisy dotyczące braku odpłatności w powyższych przypadkach znajdują się w *ustawie o gospodarce nieruchomościami* (art. 76 ust. 2 – nie pobiera się opłat rocznych od użytkowników wieczystych, którzy na podstawie przepisów *ustawy z dnia 14 lipca 1961 o gospodarce terenami w miastach i osiedlach* wniesli jednorazowe opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego) oraz *ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu* (art. 5).

W związku z zaproponowaną zasadą odpłatności przez okres 20 i 33 lat, rozważana była możliwość wprowadzenia waloryzacji opłat przekształceniowych. Zakładano, że waloryzacja dokonywana będzie przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości. Ze względu jednak na brak wskaźników określających zmiany cen gruntów, ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny, zrezygnowano z przepisu dotyczącego waloryzacji opłat przekształceniowych. Ponadto z informacji Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w okresie najbliższych kilku lat nie przewiduje się opracowywania takich wskaźników.

4. System bonifikat

W **art. 5 projektu** przewidziano możliwość udzielania bonifikat od opłat przekształceniowych. Zgodnie z **art. 5 ust. 1 projektu** właściwy organ będzie zobowiązany do udzielenia bonifikaty na cele mieszkaniowe. Obniżka ta będzie udzielana na podstawie wydawanych przez organy

nadzorcze nad właściwymi organami lub ich organy stanowiące, odpowiednich aktów w tej sprawie, tj. zarządzenia wydawanego przez wojewodę w porozumieniu z Prezesami Agencji Mienia Wojskowego i Agencji Nieruchomości Rolnych oraz uchwały rady gminy lub powiatu albo sejmiku województwa. Uwzględniając zagwarantowaną konstytucyjnie samodzielność finansową i majątkową podmiotów publicznych, w art. 5 ust. 5 projektu zaproponowano, aby w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określone były warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych tych bonifikat.

Bonifikata obligatoryjna na cele mieszkaniowe (w wysokości 50% od sumy opłat) (art. 5 ust. 3), będzie przysługiwać również w przypadku jednorazowego wniesienia opłat przekształceniowych rocznych za przekształcenie prawa do nieruchomości stanowiących przed dniem 1 stycznia 2017 r. własność Skarbu Państwa. Natomiast w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przed tym dniem własność jednostek samorządu terytorialnego, w celu zachowania zasady samodzielności samorządów, zaproponowano zasadę, że bonifikata będzie mogła zostać udzielona przez właściwy organ, na podstawie uchwały rady lub sejmiku (art. 5 ust. 4).

W związku z tym, że uregulowaniami projektowanej ustawy (art. 5 ust. 6) objęte byłyby również grunty będące w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych, zaproponowano aby osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, korzystały z bonifikaty udzielonej spółdzielniom mieszkaniowym w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi będzie odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych.

W odniesieniu do zaproponowanej cyklicznej zasady odpłatności przez okres 20 i 33 lat, należy pamiętać, że realna wartość pieniądza, jak i wartość nieruchomości podlegającej przekształceniu, może w tym czasie ulegać zmianom. Może to powodować, że wysokość uiszczanej opłaty nie będzie adekwatna do wartości nabytego prawa. Zatem w celu zapewnienia dotychczasowym właścicielom należytego wynagrodzenia zgodnie z konstytucyjną zasadą ochrony własności, w art. 5 projektu zaproponowano możliwość waloryzacji opłat rocznych przekształceniowych.

5. Zasady waloryzacji opłat przekształceniowych

Zgodnie z proponowaną treścią art. 6 waloryzacja dokonywana będzie przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości, według zasad określonych w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do postanowień tego przepisu waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków. Wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości ogłasza Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, w formie obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", nie później niż w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego te wskaźniki dotyczą, z podziałem na województwa. W przypadku gdy dla danego kwartału nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie za ten kwartał dokonuje się przy zastosowaniu ostatniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości. Jeżeli dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono nigdy wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w tym zakresie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Natomiast w przypadku gdy nieruchomość składa się z co najmniej dwóch części odpowiadających różnym rodzajom nieruchomości, waloryzacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się przy zastosowaniu średniej ważonej wskaźników zmian cen nieruchomości właściwych dla każdej z części tej nieruchomości, przyjmując za wagi powierzchnię poszczególnych części.

Według zasad zaproponowanych w projekcie ustawy waloryzacji można będzie dokonać z urzędu, albo na wniosek nowego właściciela nie częściej niż raz na 3 lata. Waloryzacji będzie dokonywał organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu. Właściciel będzie powiadamiany na piśmie o wysokości zwaloryzowanej opłaty. W przypadku złożenia wniosku o dokonanie waloryzacji

przez nowego właściciela gruntu właściwy organ nie będzie mógł odmówić dokonania waloryzacji, chyba że stwierdzi, iż wskaźniki zmian cen nieruchomości nie uległy zmianie do dnia złożenia wniosku.

6. Podmiotowy zakres obowiązku płatniczego

W celu zapewnienia właścicielom gruntów należnych wynagrodzeń za prawa, które zostaną mocą ustawy przekazane obywatelom, w przepisie **art. 7** wprowadzono obowiązek wnoszenia opłat rocznych przez każdorazowego właściciela gruntu. Oznacza to, że ewentualne wyzbycie się nieruchomości przez beneficjenta projektowanych rozwiązań przed końcem okresu, przez który zobowiązany był do uiszczania opłat – przekształceniowych, nie będzie miało negatywnego wpływu na dochody, które przysługują z tego tytułu samorządom i Skarbowi Państwa.

7. „Opóźnione” przekształcenie

W celu rozwiązania kwestii ustanawiania odrębnej własności lokali na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, zabudowanych zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynkiem lub budynkami użytkowymi w całości lub części na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, na których do dnia 1 lipca 2017 r. nie sprzedano ani jednego lokalu mieszkalnego, zaproponowano w **art. 9 projektu** szczególną regulację. Regulacja ta zakłada przekształcenie w udziały we własności gruntu po sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego (tzw. opóźnione prawo do normatywnego przekształcenia).

Zgodnie z powyższą propozycją w sytuacji, gdy po dniu przekształcenia na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, zabudowanym budynkiem lub budynkami wielolokalowymi spełniającymi ww. przesłanki, zostanie sprzedany ostatni lokal mieszkalny, udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu, powstałe w wyniku tej sprzedaży, przekształcają się w udziały we własności gruntu z dniem wpisu do księgi wieczystej odrębnej własności ostatniego lokalu. W takim przypadku właściwy organ będzie wydawał zaświadczenie o warunkach przekształcenia współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność przed zawarciem umowy sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego na wniosek użytkownika wieczystego. Dopiero po uzyskaniu takiego zaświadczenia będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu. Powyższe zaświadczenie notariusz prześle do właściwego sądu ksiąg wieczystych wraz z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej odrębnej własności ostatniego lokalu mieszkalnego. Po dokonaniu wpisu odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym, sąd niezwłocznie, z urzędu, dokona wpisu współwłasności gruntu.

Zatem data założenia księgi wieczystej dla ostatniego lokalu będzie momentem tzw. opóźnionego przekształcenia normatywnego. Biorąc pod uwagę, że wpisy w księgach wieczystych są dokonywane obecnie bez zbędnej zwłoki, procedura taka nie wpłynie na opóźnienie procesu przekształcenia.

Zasady odpłatności będą takie same jak przy przekształceniu następującym z dniem 1 lipca 2017 r., z tym, że okresy wnoszenia opłat przekształceniowych, liczone będą od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zawarta została umowa sprzedaży. Natomiast wysokość opłaty byłaby równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego.

W związku z założeniem, że tzw. opóźnione przekształcenie będzie miało w praktyce zastosowanie do nowych inwestycji mieszkaniowych, zaproponowano, aby przy sprzedaży ostatniego lokalu obowiązek ponoszenia opłat przekształceniowych przenoszony był przez developera lub spółdzielnię mieszkaniową na nabywcę lokalu, w wysokości proporcjonalnej do udziału we własności gruntu związanego z własnością tego lokalu. Odpis umowy sprzedawca będzie przekazywał właściwemu organowi, który w określonym terminie (30 dni od dnia otrzymania umowy), będzie wydawał nabywcy zaświadczenie o wysokości rocznej opłaty przekształceniowej.

Proponowane rozwiązanie wydaje się korzystne dla stron umowy oraz właściwego organu. Zakłada się, że przeniesienie odpłatności na nabywcę lokalu, w szczególności mieszkalnego, zmniejszy zakres ewentualnej pomocy publicznej udzielanej przedsiębiorcy (developerowi), a tym samym uprości i przyspieszy przekształcenie. Jednocześnie w przypadku gdy nabywcą będzie osoba fizyczna zwiększą się szanse takiej osoby na uzyskanie bonifikaty od opłat przekształceniowych.

Podobne rozwiązanie przewidujące możliwość tzw. „opóźnionego” przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności przewidziano dla gruntów, które po dniu 1 lipca 2017 r. zostaną zabudowane domami jednorodzinnymi (art. 10). Momentem przekształcenia praw byłoby oddanie budynku do użytkowania, o którym mowa w przepisach prawa budowlanego. W tym przypadku zaświadczenie byłoby wydawane na wniosek użytkownika wieczystego. Zasady odpłatności, w tym udzielania bonifikat byłyby takie same, jak przy przekształceniu z mocy prawa.

8. Pozostałe przepisy

Niewątpliwie uregulowania wymagała sytuacja, w której zawarto umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego przed dniem 1 lipca 2017 r., ale przed tym dniem nie złożono do sądu wniosku o dokonanie wpisu albo wniosek przed tym dniem wpłynął do sądu lecz sąd nie dokonał wpisu. Do takich sytuacji odnosi się **art. 11 projektu**. Proponowany w nim **ust. 1** reguluje sytuację, gdy wniosek o wpis w księdze wieczystej wpłynął do sądu przed dniem 1 lipca 2017 r., a sąd dokonał wpisu po tym dniu. Ze względu na moc wsteczną wpisu w księdze wieczystej od chwili złożenia wniosku, w takiej sytuacji znajdzie zastosowanie art. 1 projektowanej ustawy a prawo użytkowania wieczystego ulegnie przekształceniu z mocy ustawy z dniem 1 lipca 2017 r. Natomiast **art. 11 ust. 2** odnosi się do sytuacji w której zawarto umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego, przed 1 lipca 2017 r. ale wniosek o dokonanie wpisu został złożony po tym dniu. Zawarte w tym przepisie odwołanie do **art. 9** wskazuje, że użytkowanie wieczyste przekształci się z opóźnieniem. Przepis **art. 11** będzie dotyczył być może niedużej liczby umów zawieranych w ostatnich dniach czerwca 2017 r., niemniej jednak nieuregulowanie tej kwestii może stanowić lukę w projektowanej ustawie.

W **art. 12 projektu** dla zachowania spójności projektowanych regulacji z obowiązującymi zasadami udzielania pomocy publicznej, wywodzącymi się z prawa europejskiego, ustanowiono regułę nakazującą uwzględnianie przepisów o pomocy publicznej przy stosowaniu przepisów niniejszej ustawy. Udzielenie pomocy publicznej byłoby możliwe po spełnieniu warunków pomocy *de minimis*, określonych w *rozporządzeniu Komisji Europejskiej Nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis* (Dz. Urz. UE L 352 z 24 grudnia 2013 r.).

W celu zapewnienia racjonalności procesu przekształcania praw użytkowania wieczystego, w **art. 13** proponuje się uznanie za bezprzedmiotowe postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych w rozumieniu art. 1 ust. 2 *projektu* na cele mieszkaniowe oraz pod garaże, wszczętych na podstawie *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy*. W myśl projektowanych przepisów przekształcenie powyższych praw nastąpi bowiem z mocy prawa z dniem 1 lipca 2017 r. Tym samym w stosunku do osób, których prawa użytkowania wieczystego zostaną objęte działaniem projektowanej ustawy, nie ma potrzeby stosowania przepisów *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu*.

9. Zmiany w przepisach obowiązujących

W **art. 14 projektu** proponuje się zmianę *ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1061 i 2175) polegającą na zobowiązaniu organów wydających zaświadczenia o przekształceniu praw do przesyłania ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych tego zaświadczenia, w terminie 7 dni od dnia ich wydania. Zmiana ta wynika z obowiązku uzyskania pozwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca.

W **art. 15** proponuje się zmianę *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.). W związku z zakładanym stopniowym wygaszaniem prawa użytkowania wieczystego zaproponowano dodanie w **art. 13** tej ustawy **ust. 1b** wyłączającego możliwość oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego.

Zaproponowano również zmianę art. 69 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, w celu zapewnienia spójności zasad odpłatności za przekształcenie realizowane w trybie cywilnym (na gruncie *ustawy o gospodarce nieruchomościami*) z zasadami odpłatności za przekształcenie *ex lege* przewidzianymi w niniejszym projekcie ustawy. Zmiana jest konieczna w celu zapewnienia zarówno na gruncie projektowanej ustawy, jak i ustawy o gospodarce nieruchomościami

stosowania wobec przedsiębiorców procedur zgodnych z rynkiem wewnętrznym, eliminujących występowanie pomocy publicznej. W ocenie Komisji Europejskiej źródłem niedozwolonej pomocy publicznej jest zaliczanie przedsiębiorcom na poczet opłaty za własność gruntu wartości prawa użytkowania wieczystego tego gruntu. Zaproponowane brzmienie przepisu wyeliminuje zastrzeżenia Komisji Europejskiej.

W art. 16 projektu proponuje się zmianę ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu. Zmiana ta realizuje wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r., sygn. akt K 29/13. W wyroku Trybunał ocenił jako niekonstytucyjne rozszerzenie przedmiotowego i podmiotowego zakresu ustawy, dokonane ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110). Trybunał negatywnie odniósł się do objęcia zakresem ww. ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu wszystkich osób prawnych i fizycznych oraz wszystkich nieruchomości znajdujących się w użytkowaniu wieczystym. Zgodnie z powyższym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego proponuje się powrót do brzmienia art. 1 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu sprzed zmiany dokonanej ustawą z dnia 28 lipca 2011 r.

W zmianie dotyczącej art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu zaproponowano również ustalenie granicznego terminu na składanie wniosków o realizację roszczenia o przekształcenie. Takie rozwiązanie przywróci epizodyczny charakter tych przepisów, które w pierwotnym brzmieniu ustawy przewidywały określone terminy końcowe składania wniosków o przekształcenie. Takie rozwiązanie znajdowało akceptację w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, ponieważ respektowało potrzebę zapewnienia stabilności stosunków praworzeczowych. Obowiązująca aktualnie formuła otwartego terminu na składanie wniosków powoduje zaś po stronie gmin permanentnie pojawiające się nowe roszczenia o trudnej do przewidzenia liczbie.

W związku z proponowaną opłatą skarbową w wysokości 20 zł za wydanie zaświadczenia o przekształceniu na wniosek nowego właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 2 ust. 3, niezbędna jest zmiana ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, którą zaproponowano w art. 17 projektu

10. Przepisy przejściowe i dostosowujące

W art. 18 projektu ustalony został termin wniesienia opłaty przekształceniowej za rok 2018, który upływałby z dniem 15 grudnia tego roku. Skoro bowiem zaświadczenia będą wydawane przez okres 9 miesięcy, to nie jest możliwe wniesienie opłaty za ten rok w terminie do 31 marca, jak to przewiduje art. 3 ust. 4 projektu. W związku z przekształceniem praw, które ma nastąpić w połowie roku 2017 (dnia 1 lipca) rozstrzygnięto, że opłata wniesiona z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2017 jest wymagalna w pełnej wysokości. Wydaje się to uzasadnione w przypadku, gdy nie przewidziano opłaty przekształceniowej za rok 2017.

W przepisach przejściowych, w art. 19 rozstrzygnięto kwestie dotyczące wszczętych i nie zakończonych w dniu wejścia w życie projektowanej ustawy postępowań w sprawach aktualizacji opłat rocznych oraz aktualizacji i ustalania stawek procentowych dotyczących prawa użytkowania wieczystego. Sprawy te będą prowadzone przy zastosowaniu przepisów dotychczasowych.

Proponowane rozwiązanie podyktowane jest faktem, iż wiele aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest aktualnie w toku procedowania. Dotyczy to głównie przypadków, gdy opłaty nie były zmieniane przez wiele lat i są bardzo zaniżone w odniesieniu do obecnej wartości nieruchomości. Przykładowo opłata wynosi czasami np. 5 - 10 zł w skali roku. Procedura aktualizacyjna jest długotrwała oraz kosztowna (koszty operatów szacunkowych) i w związku z tym powstałe dotychczas zaległości w tym zakresie właściwe organy tłumaczą brakiem środków finansowych, w szczególności w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. W świetle powyższej praktyki nieracjonalne byłoby umarzanie aktualizacji będącej na końcowym etapie. Również dotychczasowi użytkownicy wieczystości zainteresowani są możliwością dokończenia wszczętych aktualizacji, w szczególności gdy wnieśli środki odwoławcze kwestionując wysokość aktualizowanych opłat.

Natomiast w zakresie ustalania stawek procentowych opłat proponowane rozwiązania dotyczyłyby w zasadzie nowych inwestycji mieszkaniowych, które realizowane są na gruntach, np. przemysłowych. Zmiana w tej sytuacji stawki procentowej opłaty rocznej np. z wysokości 3% ceny gruntu na 1%, która to stawka procentowa przewidziana jest dla gruntów wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, możliwa jest w praktyce po zrealizowaniu inwestycji.

W **art. 20 projektu** rozstrzygnięto kwestie dotyczące wnoszenia opłat w przypadku toczących się postępowań aktualizacyjnych, o których mowa w art. 17. W ust. 2 art. 17 zaproponowano przepis umożliwiający dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu wniesienie jednorazowo opłat przekształceniowych pomimo toczącego się postępowania aktualizacyjnego dotyczącego wysokości dotychczasowej opłaty rocznej. Natomiast w ust. 3 uregulowano sposób postępowania w przypadkach gdy w wyniku aktualizacji ustalona została opłata wyższa, w tej sytuacji możliwe byłoby uiszczenie dopłaty odpowiadającej brakującej różnicy, a gdyby opłata byłaby niższa, nadpłata byłaby zaliczana na poczet przyszłych opłat przekształceniowych. W przypadku zaś wniesienia opłaty łącznej nadpłata byłaby zwracana.

Art. 22 projektu odnosi się do wniosków realizowanych na podstawie *dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy*. Proponuje się, aby w razie uwzględnienia wniosków określonych w art. 7 ust. 2 ww. *dekretu*, po dniu 1 lipca 2017 r. było przenoszane, w trybie ww. *dekretu*, prawo własności gruntu, zamiast przewidzianego w art. 7 tego *dekretu* użytkowania wieczystego gruntu. Powyższe przeniesienie będzie dokonywane na dotychczasowych zasadach, tj. w pierwszej kolejności zostanie wydana decyzja administracyjna, a następnie zawarta umowa w formie aktu notarialnego przenosząca własność gruntu na osobę uprawnioną na podstawie ww. *dekretu*.

W **art. 23 ust. 1 projektu** wyłączono zakaz ustanawiania użytkowania wieczystego w niezakończonych do dnia 1 lipca 2017 r. sprawach o oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste na podstawie dotychczasowych przepisów, w szczególności na podstawie *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zaproponowana kontynuacja ustanawiania użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe dotyczyłaby przypadków, w których przeprowadzono postępowania przetargowe i sporządzono protokół z przetargu lub rokowań, a przy ustanawianiu użytkowania wieczystego w trybie bezprzetargowym zawarto umowę przedwstępną w tej sprawie.

W **ust. 2 art. 23 projektu** zaproponowano termin, w jakim organy nadzorcze lub stanowiące organów właściwych do udzielenia bonifikaty, wydałyby niezbędne w tej sprawie zarządzenia lub uchwały, określające warunki udzielenia oraz wysokość bonifikat. Zgodnie z propozycją akty te powinny zostać wydane najpóźniej do dnia 30 listopada 2017 r.

W **art. 24 projektu** zawarto przepis końcowy przewidujący wejście w życie projektowanej ustawy po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia. Wejście w życie projektowanej ustawy przed terminem przekształcenia pozwoli na przygotowanie się do nowych zadań zarówno przez organy reprezentujące dotychczasowych właścicieli nieruchomości publicznych oraz sądy właściwe do spraw ksiąg wieczystych, a także zapoznanie się z nowymi regulacjami przez dotychczasowych użytkowników wieczystych, objętych działaniem niniejszej ustawy.

III. Podsumowanie

Propozycje zawarte w *projekcie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów* realizują oczekiwania licznej grupy użytkowników wieczystych gruntów wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, którzy od wielu lat napotykać na niemożliwe do przezwyciężenia problemy przy próbach uzyskania najsilniejszego prawa rzeczowego do gruntu. Równocześnie projektowane przepisy uwzględniają systemowe zasady funkcjonowania samorządów i Skarbu Państwa, czyli obecnych właścicieli gruntów, zapewniając wynagrodzenie za wyzbycie się prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego. Należna właścicielom zapłata za grunt będzie oparta o dotychczasowy system odpłatności corocznej. Zatem nie będzie obciążała użytkowników wieczystych ponad dotychczasowe zobowiązania z tego tytułu, a dodatkowo umożliwi zaplanowanie płatności w budżetach domowych. Najważniejszą korzyścią dla beneficjentów ustawy (w szczególności właścicieli lokali w budynkach wielolokalowych) będzie przewidywalność wysokości opłat

przekształceniowych, które zastępują zmienne (często gwałtownie zwiększające się) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Projekt nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Projektowana regulacja nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych* (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), w związku z czym nie podlega notyfikacji.