



MINISTERSTWO
INWESTYCJI I ROZWOJU

SEKRETARZ STANU
ARTUR SOBOŃ

data: 13.12.2018
znak sprawy: DGN.450.4.2018.EL
telefon: 22 522 51 50
e-mail: SekretariatDGN@miir.gov.pl

wg rozdzielnika

**Dotyczy: procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów
zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów**

Szanowni Państwo,

W związku ze zbliżającym się dniem 1 stycznia 2019 r., z którym nastąpi przekształcenie z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716, z późn. zm.), dalej: „ustawa o przekształceniu”, oraz mając na względzie dotychczasowe dobre praktyki w obszarze wzajemnej współpracy, zwracam się z prośbą o wspólne podjęcie inicjatywy informacyjnej wśród samorządów, w celu zapewnienia sprawnej realizacji procesów przekształceń oraz wyeliminowania ryzyka zróżnicowanej interpretacji.

Proces stopniowej eliminacji instytucji użytkowania wieczystego z polskiego porządku prawnego wymaga ogromnego zaangażowania i zgodnej współpracy zarówno ze strony samorządu, jak i organów administracji rządowej. Z pewnością jednak główny ciężar sprawnego i korzystnego dla obywateli przeprowadzenia tej reformy spoczywa na organach samorządu, gospodarujących nieruchomościami publicznymi, tj. wójtach, burmistrzach i prezydentach miast oraz starostach, wykonujących zadanie z zakresu administracji rządowej.

Ze swej strony deklaruję wszelką pomoc i wsparcie merytoryczne resortu inwestycji i rozwoju w realizacji tych zadań przez samorządy. Proszę o bieżące informowanie o ewentualnych problemach, które mogą pojawić się w toku realizacji ustawy. Wszelkie

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Wspólna 2/4, 00-926 Warszawa,
tel. 22 630 11 50, fax 22 630 11 52, www.miir.gov.pl, www.funduszeuropejskie.gov.pl
Piśmo spełnia zasady dostępności.

aspekty praktyczne procesu przekształceń praw użytkowania wieczystego pozwolą na wypracowanie optymalnej interpretacji przepisów, co zapewni z kolei jednolitą praktykę ich stosowania. Działania tego rodzaju będą również dostarczały wniosków do dokonania oceny potrzeby podjęcia ewentualnych działań ze strony resortu inwestycji i rozwoju.

Mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli niezbędne jest przede wszystkim wywiązywanie się z obowiązku nałożonego przepisem art. 9 Kodeksu postępowania administracyjnego, a zatem wyczerpujące informowanie stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Istotne jest zatem niezwłoczne informowanie użytkowników wieczystych nieruchomości, w stosunku do których prowadzone są postępowania administracyjne na podstawie dotychczas obowiązującej ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., o skutkach przepisu art. 26 ustawy o przekształceniu (...), a w szczególności o umorzeniu postępowań niezakończonych decyzją ostateczną do 31 grudnia 2018 r. wobec niezłożenia do dnia 31 marca 2019 r. oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. Działania takie będą chronić interesy obywateli, gdyż dokonanie wyboru trybu przekształcenia może mieć zasadniczy wpływ na wysokość realnego kosztu przekształcenia, ponieważ zauważalne jest zróżnicowanie wysokości stawek procentowych bonifikat przyznawanych od opłat przekształceniowych na gruncie ustawy z 2005 r, i stawek przyjętych przez niektóre samorządy na gruncie ustawy z 20 lipca 2018 r. W niektórych przypadkach bowiem bonifikaty od rocznej opłaty przekształceniowej lub opłaty jednorazowej są korzystniejsze dla użytkowników wieczystych niż bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.

Bardzo istotna z punktu widzenia użytkownika wieczystego nieruchomości jest również możliwość kwestionowania wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, gdyż opłaty te będą stanowiły podstawę wymiaru opłat przekształceniowych. W szczególności wobec zintensyfikowanych w ostatnim okresie postępowań aktualizacyjnych obciążenia finansowe użytkowników wieczystych mogą ulec znaczącym zmianom w stosunku do stanu dotychczasowego. W celu zabezpieczenia interesów tej grupy użytkowników wieczystych, którym wypowiedziano przed dniem 1 stycznia 2019 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej, w przepisie art. 21 ustawy o przekształceniu umożliwiono kontynuowanie postępowań aktualizacyjnych wszczętych przed dniem

przekształcenia zarówno z inicjatywy organu, jak i na wniosek użytkownika wieczystego.

Wobec przyjętej przez Sejm w dniu 6 grudnia 2018 r. nowelizacji ustawy o przekształceniu¹ zasadne jest objęcie akcją informacyjną również przedsiębiorców i spółdzielni mieszkaniowych, w celu zwrócenia uwagi na uelastycznienie systemu odpłatności za przekształcenie poprzez umożliwienie wyboru sposobu płatności opłat przekształceniowych. Zmiany zaproponowane w tej nowelizacji mają bowiem służyć zneutralizowaniu skutków ewentualnej pomocy publicznej przy likwidacji użytkowania wieczystego przysługującego przedsiębiorcom inwestującym w budownictwo mieszkaniowe, którzy docelowo nie są beneficjentami przekształcenia. Przedsiębiorcy, których sytuacja finansowa w związku z uwłaszczeniem ulegnie zmianie będą mogli dokonać zmiany okresu płatności w trakcie spłaty, poprzez złożenie nowego oświadczenia - nawet w kilka lat po przekształceniu. Dzięki nowym regulacjom przedsiębiorcy uzyskają możliwość dostosowania systemu płatności do aktualnej kondycji finansowej oraz planów inwestycyjnych wobec nieruchomości.

Warto również wspomnieć, że w nowelizacji zaproponowano regulacje precyzyjnie określające dzień udzielenia ewentualnej pomocy publicznej, co zagwarantuje jednolitą praktykę organów udzielających pomocy, a równocześnie ustabilizuje sytuację prawną przedsiębiorców.

W świetle powyższego należy skonkludować, że systemowa likwidacja użytkowania wieczystego niewątpliwie stanowi ogromne wyzwanie dla samorządów. Zapewniam jednak, że dostrzegam złożoność przedmiotowej materii i deklaruję wsparcie merytoryczne resortu w zakresie zagadnień problemowych, które może dostarczyć praktyka stosowania ustawy o przekształceniu. Proszę zatem o podjęcie akcji informacyjnej wśród samorządów i współpracy z resortem inwestycji i rozwoju w zakresie omawianej tematyki.

Z poważaniem

SKRĘTAŁ STANU
Artur Soban

¹ http://orka.sejm.gov.pl/proc8.nsf/ustawy/3061_u.htm

Rozdzielnik:

1. Andrzej Porawski
Dyrektor Biura Związku Miast Polskich
ul. Robocza 42
61-517 Poznań
2. dr hab. Igor Zachariasz
Dyrektor Biura Unii Metropolii Polskich
Unia Metropolii Polskich
Plac Defilad 1
00-901 Warszawa
3. Adam Ciszkowski
Prezes Zarządu, Burmistrz Halinowa
Związek Samorządów Polskich
ul. Stawki 2,
00-193 Warszawa
4. Pan Ferdynand Morski
Dyrektor
Śląski Związek Gmin i Powiatów
ul. Tadeusza Kościuszki 43/5
40-048 Katowice
5. Marek Oszewski
Wójt Gminy Lubicz
Związek Gmin Wiejskich RP
ul. Kantaka 4
61-812 Poznań
6. Rudolf Borusiewicz
Dyrektor Biura Związku Powiatów Polskich
33-303 Nowy Sącz
skr. poczt. 87
7. Pan Bogdan Cieplewski
Dyrektor Biura Związku Województw RP
ul. Świętojerska 5/7
Warszawa 00-236