

## Uzasadnienie

Głównym celem projektowanej ustawy jest nałożenie na podmioty gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa obowiązku oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe podmiotom realizującym te cele. Grunty te będą oddawane w użytkowanie wieczyste zarówno prywatnym inwestorom, deweloperom, spółdzielniom mieszkaniowym, Towarzystwom Budownictwa Społecznego jak również gminom, których zadaniem własnym jest budownictwo mieszkaniowe oraz zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Grunty pod budownictwo mieszkaniowe będą udostępniane z zasobów Skarbu Państwa, którymi gospodarują starostowie, Agencja Nieruchomości Rolnych, Agencja Mienia Wojskowego oraz Wojskowa Agencja Mieszkaniowa. Takie rozwiązanie wpłynie na powiększenie zasobu gruntów budowlanych na obszarze całego kraju. Zatem celem ustawy jest przełamanie barier w rozwoju budownictwa mieszkaniowego, polegających na małej podaży gruntów, które mogą być faktycznie zagospodarowane na te cele.

Z krajowego zestawienia zbiorczego danych objętych ewidencją gruntów i budynków, sporządzonego przez Głównego Geodetę Kraju na dzień 1 stycznia 2006 r. wynika, że:

- 1) w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wchodzi grunty o ogólnej powierzchni 2.600.449 ha - w tym w miastach 86.162 ha, na wsiach 2.514.287 ha,
- 2) grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego stanowią powierzchnię 9.021 ha - w tym w miastach 3.431 ha, na wsiach 5.590 ha,
- 3) grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej stanowią powierzchnię 3.083 ha - w tym w miastach 1.325 ha, na wsiach 1.758 ha,
- 4) grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd stanowią powierzchnię 249.793 ha - w tym w miastach 58.649 ha, na wsiach 191.144 ha.

Aby zapewnić realizację celu projektowanej ustawy należy dokonać zasadniczych zmian w przepisach, bowiem obecnie funkcjonujące instrumenty prawne polegające na tym,

że dany podmiot dobrowolnie decyduje o zbyciu gruntu oraz o celu zbycia są niewystarczające. W tej sytuacji konieczne jest wprowadzenie silniejszych instrumentów prawnych przekazywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Takim instrumentem prawnym jest użytkowanie wieczyste, które pozwala właścicielowi gruntów kontrolować realizację celów, na jakie grunty zostały oddane, w tym przypadku celów budownictwa mieszkaniowego. Oznacza to, że jeżeli inwestor, który otrzymał grunt w użytkowanie wieczyste nie zrealizuje na nim celu budownictwa mieszkaniowego, właściciel gruntu, czyli Skarb Państwa, będzie mógł żądać rozwiązania umowy i zwrotu gruntu.

Przepis artykułu 1 projektowanej ustawy określa zakres podmiotowy i przedmiotowy stosowania ustawy. Natomiast w przepisie art. 2 zdefiniowano pojęcie właściwy organ.

W przepisie art. 3 ustawy określono kryteria kwalifikowania gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego. Zasadniczym kryterium zakwalifikowania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jest przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe oraz na realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto projektowana ustawa dopuszcza kwalifikowanie pod budownictwo mieszkaniowe gruntów przeznaczonych na inne cele niż mieszkaniowe, pod warunkiem, że są położone w granicach administracyjnych miast. W sytuacji braku planu miejscowego kryterium kwalifikacji stanowią zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przepis art. 4 ustawy nakłada na organy gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa obowiązki związane z przygotowaniem nieruchomości gruntowej do stanu prawnego umożliwiającego realizację celu budownictwa mieszkaniowego. Do podstawowych obowiązków podmiotu gospodarującego nieruchomościami Skarbu Państwa będzie należało wystąpienie z wnioskiem o dokonanie podziału lub scalenia i podziału nieruchomości, wystąpienie z wnioskiem o założenie ksiąg wieczystych oraz wystąpienie z wnioskiem o zmianę przeznaczenia terenu.

Projektowana ustawa w artykule 5 udziela ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, a także właściwym ministrom sprawującym nadzór nad agencjami, delegacji do wydawania rozporządzeń określających powierzchnie nieruchomości gruntowych, które w danym roku odpowiednie organy

przeznaczają do oddania w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego.

Artykuł 6 ustawy nakłada na podmioty gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa obowiązek sporządzania wykazu nieruchomości gruntowych przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego. W przypadku gdy organ nie sporządzi takiego wykazu w wyznaczonym terminie, wykaz sporządza minister właściwy sprawujący nadzór nad agencją lub wojewoda sprawujący kontrolę nad starostą w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Zgodnie z artykułem 7 projektowanej ustawy oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz gmin następuje w drodze bezprzetargowej, poprzez zaproszenie danej gminy do zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego, pod warunkiem, że gmina będzie podmiotem bezpośrednio realizującym cele budownictwa mieszkaniowego. Pozostałe podmioty realizujące cele budownictwa mieszkaniowego mogą otrzymać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste wyłącznie w drodze przetargu.

Artykuł 8 ustawy odsyła do stosowania przy organizacji przetargów przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz określa wysokość wadium, w sytuacji gdy oddawanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste następuje w trybie przetargu. W myśl projektowanych przepisów właściwy organ organizuje przetarg pisemny ograniczony do podmiotów, które zapewnią realizację budownictwa mieszkaniowego na warunkach określonych w projektowanej ustawie. W przypadku gdy drugi przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, ustawa nakłada na właściwy organ obowiązek zorganizowania przetargu na sprzedaż nieruchomości gruntowej zakwalifikowanej na cele budownictwa mieszkaniowego.

Natomiast w artykule 9 projektowana ustawa określa maksymalne terminy rozpoczęcia i zakończenia budowy przez użytkownika wieczystego oraz kryteria powierzchniowe dotyczące maksymalnej powierzchni użytkowej lokalu oraz domu jednorodzinnego wybudowanych w trybie projektowanej ustawy.

W artykule 10 projektu ustawy przewiduje się sankcje za niedotrzymanie terminów rozpoczęcia i zakończenia budowy, polegające na ustaleniu dodatkowych opłat rocznych oraz rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego. W przypadku wygaśnięcia użytkowania

wieczystego przed upływem terminu ustalonego w umowie, ustawa zobowiązuje właściwy organ do ponownego oddania nieruchomości gruntowej zakwalifikowanej na cele budownictwa mieszkaniowego w użytkowanie wieczyste.

Artykuł 11 stanowi o wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Projektowana ustawa określa preferencyjne stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do stawek określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.). Ponadto ustawa stanowi, że pierwszej opłaty nie ustala się w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych, którymi gospodarują starostowie, gminom, które będą realizowały na tych nieruchomościach budownictwo, o którym mowa w ustawie z dnia ..... o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr ....., poz. ....). Powołana powyżej ustawa jest obecnie przedmiotem obrad Sejmu.

Artykuł 12 określa zasady nabywania lokali lub domów jednorodzinnych wybudowanych w trybie projektowanej ustawy oraz nabywców takich mieszkań.

Artykuł 13 ustawy przyznaje użytkownikowi wieczystemu roszczenie o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Roszczenie to powstaje po upływie pięciu lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Natomiast do postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459).

W artykule 14 projektowanej ustawy zamieszczono regulacje dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele budownictwa mieszkaniowego. W tym zakresie proponuje się odejście od zasad ogólnych przewidzianych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.).

W art. 15 nowelizuje się ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, z późn. zm.), poprzez wprowadzenie zapisów nakładających na Agencje Nieruchomości Rolnych obowiązek oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste na cele

budownictwa mieszkaniowego. Analogiczne zapisy zostały wprowadzone do ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, z późn. zm.), ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 163, poz. 1711 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 16, 18, 19).

Art. 17 projektowanej ustawy nowelizuje się ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.), poprzez wprowadzenie zapisu umożliwiającego udzielanie gminom preferencyjnych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na realizację budownictwa mieszkaniowego na gruntach nabytych na podstawie przepisów projektowanej ustawy. Aktualnie, na mocy art. 18 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r., gminy mogą uzyskać kredyt jedynie na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. Kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego są udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego, a aktualne oprocentowanie wynosi 3,5 % w skali roku i jest znacznie niższe od oprocentowania komercyjnego.

Artykuł 20 nowelizuje przepisy ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354).

W art. 21 przewidziano, że ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Do prac nad projektem ustawy nie zostały zgłoszone podmioty zainteresowane tymi pracami w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).