



S T O W A R Z Y S Z E N I E

FORUM RECYKLINGU SAMOCHODÓW

Al. Jerozolimskie 202,

02-486 WARSZAWA

Warszawa, dnia 12.06.2023 r.

**Pan
Jan Hamerski
Przewodniczący Komisji
Infrastruktury**

**Pan
Zygmunt Frankiewicz
Przewodniczący Komisji Samorządu
Terytorialnego i Administracji
Państwowej**

**Senat Rzeczypospolitej Polskiej
ul. Wiejska 6/8
00-902 Warszawa**

FORS/12/06/2023

Dotyczy: Opinii do ustawy z 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw – druk nr. 993

Sebastian Janusz Przewodniczący

W związku z prowadzeniem przez niektórych naszych członków stacji demontażu lub punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji na terenach do których przedsiębiorcy ci posiadają prawo wieczystego użytkowania, uprzejmie prosimy o zapoznanie się z naszą opinią do ustawy z 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw – druk nr. 993

OPINIA

Ustawa w art. 3 zmienia ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w której zakłada możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz podmiotów, które dotychczas z tej możliwości skorzystać nie mogły. W grupie tych podmiotów wymienione są m.in. podmioty wykorzystujące nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste do działalności gospodarczej.

Obecnie możliwość taka istnieje po złożeniu wniosku do starosty (w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa) lub do właściwej jednostki samorządu terytorialnego – w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. W przypadku uwzględnienia wniosku ustalana jest kwota wykupu, która stanowi wartość nieruchomości pomniejszoną o wartość prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży (art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Nowe rozwiązania zakładają inny sposób rozliczenia, tzn. kwota wykupu stanowić będzie przynajmniej (!!!) 20 - krotność opłaty za użytkowanie wieczyste, przy czym różnica pomiędzy wartością nieruchomości, a ustaloną kwotą wykupu stanowić będzie pomoc de minimis.

Jakie zagrożenia w związku z takimi rozwiązaniami widzimy:

1. Po pierwsze, całkowita deprecjacja prawa użytkowania wieczystego – przy wykupie nieruchomości w ogóle nie jest brana pod uwagę kwota zapłacona przez użytkownika wieczystego, czy jego poprzednika prawnego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, czy też dotychczasowa wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego, nie jest też brana pod uwagę kwota uiszczanych dotychczas opłat z tytułu korzystania z prawa użytkowania wieczystego.
2. Wielu przedsiębiorców korzysta z innych form pomocy de minimis, a zatem, nie będą oni mogli skorzystać z przewidzianego w przepisach sposobu przekształcenia – będą musieli zapłacić przy wykupie wartość nieruchomości z całkowitym pominięciem tego, że przecież ponieśli już koszty nabycia prawa użytkowania wieczystego.
3. Krótki termin na zgłoszenie żądania wykupu nieruchomości – zaledwie 12 miesięcy, co w przypadku przedsiębiorców korzystających z innych form pomocy de minimis może stanowić czynnik uniemożliwiający skorzystanie z tego sposobu wykupu (tzn. na żądanie uprawnionego), po upływie 12 miesięcy – wykup nieruchomości będzie się odbywał tak, jak dotychczas - za zgodą organu reprezentującego właściciela.
4. Żądanie wykupu nieruchomości przysługiwać będzie przedsiębiorcom jedynie w stosunku do gruntów zabudowanych – nieraz się zdarza, że nieruchomość składa się z kilku działek geodezyjnych połączonych ze sobą organizacyjnie – ale tylko część z nich jest zabudowana. W takiej sytuacji żądanie wykupu dotyczyć będzie wyłącznie działek zabudowanych. Co zatem z pozostałymi działkami stanowiącymi integralną część zakładu ?

Fragment z uzasadnienia do projektu ustawy:

„Co do zasady przystępowanie do umowy sprzedaży będzie również pozostawało w gestii publicznego właściciela gruntu. Z kolei przyznane w projektowanej ustawie roszczenie o sprzedaż **jest reglamentowane wyłącznie do gruntów o ograniczonym potencjale alternatywnego zagospodarowania**”

Takie podejście do tematu z pewnością nie zachęca do inwestowania.

5. Wbrew prezentowanym opiniom – ustawa nie rozwiąże kompleksowo problemu użytkowników wieczystych – wielu z nich nie skorzysta z możliwości wykupu z uwagi na zakwalifikowanie różnicy pomiędzy kwotą wykupu, a wartości nieruchomości do pomocy de minimis, jak również z uwagi na krótki termin na zgłoszenie żądania.

6. Skoro żądanie wykupu nie dotyczy nieruchomości niezabudowanych – nie zostanie osiągnięty cel projektowanych rozwiązań w postaci zachęty do inwestowania. Wręcz przeciwnie przedsiębiorcy mając perspektywę wykupu nieruchomości bez uwzględnienia wartości prawa użytkowania wieczystego będą bardziej ostrożni w podejmowaniu decyzji o inwestowaniu w grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

7. W praktyce może okazać się, że w związku z bardzo wysoką roczną opłatą za prawo wieczystego użytkowania, która w ostatnich latach wzrosła wielokrotnie, użytkownicy będą rezygnować z tego prawa licząc, że cena zakupu tej lub podobnej nieruchomości w publicznym przetargu będzie niższa. Przykład jednego z naszych członków - przedsiębiorca prowadzący stację demontażu, w roku 2016 miał przygotowaną przez Starostę umowę wykupu prawa wieczystego użytkowania za kwotę 500 000 zł. W związku z wytycznymi Rządu, Wojewoda nie zgodził się na wykup tej nieruchomości. Po wejściu w życie procedowanej ustawy, ów przedsiębiorca, jeżeli będzie chciał przekształcić prawo wieczystego użytkowania na własność, będzie musiał zapłacić kwotę ok. 5.000 000 zł, ewentualnie pomniejszoną o równowartość 200 000 euro (ok. 900 000 zł) - dopuszczalna kwota pomocy de minimis lub wносить coroczną opłatę w wysokości ok. 150 000 zł, co przekłada się na dodatkowy koszt demontażu jednego auta w wysokości ok. 200 zł.

Uważamy, że ustawa jest niezwykle istotna z punktu widzenia interesów przedsiębiorców i warto, aby senatorowie zapoznali się z treścią tej krótkiej opinii i zaapelowali do Rządu o dalsze prace w celu zagwarantowania łagodniejszych warunków przekształcenia prawa wieczystego użytkowania we własność.

2 października

Prezes Stowarzyszenia FORS

A. Małyszko
Adam Małyszko