



STANOWISKO
Konwentu Powiatów Województwa Dolnośląskiego
z dnia 24.01.2019 r.

w sprawie braku zabezpieczenia środków finansowych na zadania z zakresu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 (Dz.U. z 2018r. poz.1716) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019r. Konwent Powiatów Województwa Dolnośląskiego negatywnie odnosi się do:

- braku zabezpieczenia środków finansowych na dodatkowe zadania z zakresu administracji rządowej związanej z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, oraz
- opinii w uzasadnieniu do ww. ustawy dotyczącej założenia że wydanie zaświadczeń nie będzie wymagało dodatkowych etatów.
- braku zabezpieczenia środków finansowych związanych z realizacją prac polegających na aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków związanych z ujawnieniem zaświadczeń wydanych na podstawie przywołanej ustawy

Nałożenie na starostów realizujących zadania z zakresu administracji rządowej dodatkowych zadań wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów od początku roku spowodowało zwiększenie liczby zainteresowanych petentów, co za tym idzie zaangażowanie pracowników zajmujących się nie tylko zakresem spraw użytkowania wieczystego, w tym do udzielania dodatkowych szczegółowych informacji w zakresie przekształcenia. Powoduje to bardzo duże utrudnienia, gdyż wymusza stałe pozostawanie do dyspozycji petenta w godzinach pracy urzędu.

W uzasadnieniu do projektu ustawy założono natomiast, 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 aktualizacje opłat rocznych za nieruchomości mieszkalne, zatem zmniejszy obciążenie pracą”.

Naliczanie, aktualizacja i egzekucja prowadzona jest przez osoby z różnych wydziałów, zatem trudno przesunąć te osoby do wydawania zaświadczeń z uwagi na ich pozostały zakres czynności. Należy podkreślić, że ustawa owszem wyeliminuje aktualizację opłat za nieruchomości zabudowane na cele mieszkaniowe lecz to organ dotychczas decydował ile nieruchomości i kiedy przeznaczy do aktualizacji. W praktyce oznaczało to, że w większości przypadków z uwagi na stosunkowo wysokie koszty wyceny w stosunku do niskich opłat rocznych z tytułu użytkowania nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, aktualizacja opłat rocznych ww. nieruchomości nie była dokonywana w okresach 3 letnich. Zatem zaangażowanie pracowników zajmujących się

użytkowaniem wieczystym nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe było stosunkowo niewielkie w relacji do pozostałych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Pominięty został również fakt obowiązku starosty, wynikający z ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, do aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków w zakresie przedmiotowych zaświadczeń. Nadmienić należy, że zgodnie z ww. ustawą starosta ma 30 dni na aktualizację informacji zawartych w bazie ewidencji gruntów i budynków. Spodziewana ilość spraw wynikających z tych zaświadczeń spowoduje paraliż służb wprowadzających zmiany do operatu ewidencji gruntów i budynków. W większości powiatów ilość tych spraw wyrażona jest w tysiącach. Średnio wprowadzenie każdej zmiany, przy sprawnym operatorze, zajmuje minimum 15 min. Przy założeniu 30 tys. zaświadczeń jedna osoba na jednym etapie będzie wprowadzała zmiany przez okres około 5 lat.

Należy też wskazać, że obowiązek wynikający z art. 4 ust. 2 pkt 1 przedmiotowej ustawy, dotyczący wydawania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z urzędu tj. w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia przekształcenia wymusza dokonanie zmian organizacyjnych w wydziałach odpowiedzialnych za realizację ustawy, a to spowoduje ewidentnie nałożenie dodatkowych obowiązków na pracowników, którzy zajmowali się innymi zadaniami, co w konsekwencji może powodować nieterminowość prowadzonych spraw.

Wprowadzenie nowych uregulowań ustawą o przekształceniu wymusza ponadto dodatkową analizę i podział kwot z tytułu dotychczasowej opłaty użytkownika wieczystego dla rozdzielenia opłaty na opłatę z tytułu przekształcenia i opłatę za użytkowanie wieczyste w sytuacji, gdy nie wszystkie nieruchomości będą podlegały ustawie.

Na bieżąco prowadzona jest również codzienna analiza wpływających zawiadomień z ksiąg wieczystych dotyczących wpisu użytkownika wieczystego oraz sprawdzanie wpłat z tytułu przekształcenia bądź jednorazowego przekształcenia przed wydaniem zaświadczenia i weryfikacja sald w dniu jego wysłania, dla wyeliminowania w zaświadczeniu wpisu roszczenia o zapłatę.

Aktualnie przy redagowaniu zaświadczenia na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal, pojawiła się już rozbieżność pomiędzy zapisami w księdze wieczystej i ewidencji gruntów z uwagi na nieujawnianie przez spadkobierców postępowań spadkowych lub ujawnienia postępowań spadkowych bez wskazania adresu spadkobierców. Stan ten wymaga wyjaśnienia i ustalenia adresatów zaświadczenia.

Pomimo że intencją ustawodawcy było „uproszczenie” procedury przekształcenia poprzez rezygnację z wskazywania w zaświadczeniu beneficjenta przekształcenia, to już samo zaświadczenie powinno być doręczone beneficjentowi, z uwagi na to że zawiera istotne informacje m.in. dotyczące wysokości opłaty i okresu jej wnoszenia.

Realizacja zapisów ustawy spowoduje zwiększenie kosztów korespondencji. Wysyłanie dokumentów za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wynika z zapisów w art. 6 ww. ustawy, w którym wskazuje się, że jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji. Dalej ustawodawca wskazuje, że właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty. Organ w terminie 14 dni ma obowiązek poinformować właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej. Właściciel w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji, w przypadku gdy nie zgadza się z jej wysokością, może złożyć wniosek o ustalenie opłaty jednorazowej w drodze decyzji. Sytuacje te również będą generować dodatkowe koszty, związane z prowadzeniem postępowań administracyjnych.

Koszty wymienione wyżej będą stanowiły niewątpliwie znaczne obciążenie dla budżetu powiatu.

Stąd też wydawanie zaświadczeń wiąże się dodatkowymi kosztami oraz innymi czynnościami i pracami kancelaryjnymi.

Zdaniem Konwentu Powiatów Województwa Dolnośląskiego zabezpieczenie środków finansowych na dodatkowe zadania z zakresu administracji rządowej jest niezbędne dla ochrony istotnych interesów majątkowych Skarbu Państwa oraz należytego, rzetelnego i sprawnego realizowania zadań.

Przewodniczący Konwentu

Powiatów Województwa Dolnośląskiego


Roman Potocki
Starosta Powiatu Wrocławskiego