

## UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

## Informacja o projekcie:

<b>Tytuł</b>	Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw
<b>Autor</b>	Minister Rozwoju, Pracy i Technologii
<b>Projekt z dnia</b>	28 września 2020 r.

## Informacje o zgłaszającym uwagi:

<b>Urząd</b>	-----
<b>Organizacja samorządowa</b>	Związek Powiatów Polskich
<b>Osoba do kontaktu</b>	Bartłomiej Zydel
<b>e-mail</b>	bz@zpp.pl
<b>tel.</b>	(22) 656 63 34

## Uwagi:

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi	Stanowisko resortu	Odniesienie do stanowiska resortu
1.	Art. 1 pkt 3 projektu (dodający art. 11 ust. 1a do ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz uzasadnienie	<p>1. Według uzasadnienia do proponowanej zmiany „Zmiana ma jedynie charakter porządkujący w celu powiązania ogólnych kompetencji przyznanych wojewodzie na podstawie ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie z przepisami szczególnymi ustawy o gospodarce nieruchomościami.” – pogląd ten należy co najmniej zrewidować.</p> <p>2. Wnosimy o rezygnację z projektowanego przepisu.</p>	<p>Ad 1. Aktualnie art. 3 ust. 2a ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie stanowi o tym, że wojewoda nadzoruje wykorzystanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w województwie. „Nadzór nad gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa”, czyli proponowany art. 11 ust. 1a ustawy to nie „nadzór nad wykorzystaniem zasobu nieruchomości Skarbu Państwa”.</p> <p>Proponowane brzmienie przepisu rozszerza bowiem nadzór z „wykorzystania zasobu” na „gospodarowanie nieruchomościami”, które jest pojęciem szerszym.</p> <p>Ad 2. Proponowane rozwiązanie – w powiązaniu z pozostałymi przepisami</p>		

			rozszerzającymi zakres kompetencji nadzorczych wojewody – spowoduje, że nadzór wojewody przekształci się <i>de facto</i> w kierownictwo.		
2.	Art. 1 pkt 7 lit. b projektu (dodający art. 23 ust. 1da do ustawy o gospodarce nieruchomościami)	1. Należy przesądzić, czy wojewoda akceptuje plan, czy go zatwierdza.  2. Wnosimy o rezygnację z wprowadzenia wskazanego przepisu.	Ad 1. Uwaga bliżej idąca wynika z rozbieżnego brzmienia proponowanego art. 23 ust. 1da ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 3 ust. 2a pkt 1 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie.  Ad 2. Wojewoda powinien co najwyżej opiniować projekt planu, a nie go akceptować/zatwierdzać. To kolejne postanowienie przekształcające nadzór w kierownictwo i dokonujące ubezwłasnowolnienia starostów w gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa.  Projekt póki co milczy na temat ewentualnej aktualizacji planu w okresie jego obowiązywania, ale zapewne zostanie uzupełniony o rozwiązania, w świetle których takowa zmiana również będzie wymagała akceptacji/zatwierdzenia. Tym samym spadnie efektywność gospodarowania zasobem (czas potrzebny na wypowiedzenie się przez wojewodę), co jest oczywistą konsekwencją nadmiernej pionizacji i kojarzy nam się raczej z czasami „słusznie minionymi”.		
3.	Art. 1 pkt 7 lit. b projektu (dodający art. 23 ust. 1db pkt 1 do ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz art. 1 pkt 9	Dlaczego w ocenie projektodawców sformułowanie obecnie regulujące zawartość planów „gminnych, powiatowych i wojewódzkich”, tj. przewidujące przedstawianie w planach „zestawienia powierzchni nieruchomości zasobu oraz	Projektodawcy zakładają, że w planach będzie należało zawierać zestawienie nieruchomości zasobu wraz z powierzchniami gruntu oraz powierzchnią użytkową budynków oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Obecne		

	(zmieniający art. 25 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami)	nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste jest sformułowaniem niewystarczającym?	rozwiązanie jest optymalne, natomiast proponowane będzie pociągało za sobą konieczność poświęcenia większego nakładu pracy.		
4.	Art. 1 pkt 7 lit. b projektu (dodający art. 23 ust. 1db pkt 2 do ustawy o gospodarce nieruchomościami)	W razie pozostawienia przepisu – należy albo „odłączyć” sprawozdanie od planu, albo wprowadzić okres przejściowy pomiędzy planami na opracowanie nowego planu oraz sprawozdania z wykonania poprzedniego.	Trudno będzie opracować sprawozdanie z realizacji obowiązującego planu w trakcie jego realizacji. Siłą rzeczy kompletne sprawozdanie będzie mogło powstać dopiero po upływie okresu obowiązywania planu.		
5.	Art. 1 pkt 7 lit. c projektu (zmieniający art. 23 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami)	Ustawodawca powinien określić minimalny termin, w którym należy przekazać informacje o nieruchomościach do wojewody.	W innym wypadku wojewoda występując o przekazanie informacji może określić termin „z dnia na dzień”.		
6.	Art. 1 pkt 17 (zmieniający art. 58a ustawy o gospodarce nieruchomościami)	Wnosimy o pozostawienie przepisu w dotychczasowym brzmieniu.	<p>W obecnym stanie prawnym według art. 58a ustawy o gospodarce nieruchomościami wojewoda wnioskuje do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, o przekazanie nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na cel wskazany we wniosku. Po zmianie starosta – na wniosek wojewody – ma przekazywać nieruchomość z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na cel wskazany we wniosku.</p> <p>W konsekwencji starosta stanie się wykonawcą poleceń wojewody, przez co nadzór ulegnie przekształceniu w kierownictwo. Pamiętajmy, że równocześnie według art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami starostowie gospodarują zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. Jak starostowie będą mieli gospodarować owym zasobem, skoro wniosek</p>		

			wojewody będzie niweczył wszelkie działania starosty podejmowane w odniesieniu do określonej nieruchomości?		
7.	Art. 1 pkt 20 (zmieniający art. 60b ustawy o gospodarce nieruchomościami)	Ustawodawca powinien określić minimalny termin, w którym należy przekazać informacje o nieruchomościach do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.	W innym wypadku minister występując o przekazanie informacji może określić termin „z dnia na dzień”.		
8.	Art. 2 pkt 2 (dodający art. 3 ust. 2a pkt 6 i 7 do ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie)	Wnosimy o rezygnację z proponowanych przepisów.	<p>Dodanie nowych kompetencji wojewody w postaci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalania szczegółowych warunków (bardzo pojemne określenie) m.in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,</li> <li>- uprawnienia do zobowiązania starosty do podjęcia w wyznaczonym terminie określonych działań względem nieruchomości zasobu, a w przypadku braku wykonania zobowiązania – do wydania zarządzenia zastępczego – będzie tak naprawdę wprowadzeniem kierownictwa i ręcznego sterowania gospodarowaniem zasobem.</li> </ul> <p>Po raz kolejny rodzi się pytanie o to, czy nadzór ma stać się kierownictwem, a gospodarowanie nieruchomościami zasobu przez starostów przeobrazić w techniczne wykonywanie wizji wojewodów? Wydaje się, że celem projektodawców nie jest usprawnienie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, tylko uczynienie kompetencji starosty iluzorycznymi.</p>		
9.	Uwaga ogólna	Mając na celu sprawne i efektywne gospodarowanie nieruchomościami	Ad 1 i 2. Uwagi o charakterze doprecyzującym.		

		<p>Skarbu Państwa oraz interes publiczny chcemy zwrócić uwagę na następujące problemy:</p> <p>1. W kontekście art. 35 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami wątpliwości rodzą się co do tego, jak zrealizować (z perspektywy czasowej) ustawy wymóg podania wykazu do publicznej wiadomości, żeby zachować ciągłość umowy?</p> <p>2. W odniesieniu do art. 39 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wątpliwości budzi użycie w ust. 1 sformułowania „przeprowadza się”, a w ust. 2 „organizować” – gdyż racjonalny ustawodawca używając odmiennych określeń chce uzyskać odmienny efekt, natomiast we wskazanych przepisach mówimy o bardzo podobnych czynnościach.</p> <p>3. Należy wzmocnić finansowo wykonywanie zadań w obszarze ubiegania się o nabycie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie zasiedzenia.</p> <p>4. Trzeba doprecyzować przesłanki warunkujące wszczęcie postępowania w przedmiocie ustalenia odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz określić ramy czasowe w tym zakresie.</p>	<p>Ad 3. Im większy zasób nieruchomości Skarbu Państwa (oczywiście w granicach przepisów prawa itd.), tym większe zastosowanie mają rozwiązania, o których dyskutujemy – a tym samym samo zarządzanie zasobem staje się bardziej efektywne (efekt skali).</p> <p>Ad 4. Organy bardzo często muszą prowadzić postępowania, w których wnioskodawcy żądający wszczęcia postępowania w przedmiocie ustalenia odszkodowania są spadkobiercami trzeciego pokolenia, nieposiadającymi dokumentacji niezbędnej do wydania rozstrzygnięcia przez organ – co powoduje, że organy muszą prowadzić żmudne postępowania dowodowe, które generują koszty.</p> <p>Ad 5. Przedmiotowa propozycja ma w gruncie rzeczy charakter doprecyzowujący treść przepisu.</p>		
--	--	---	--	--	--

		5. Należy dokonać zmiany w art. 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która polegałaby na rozszerzeniu zakresu nieruchomości nieewidencjonowanych w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa – z nieruchomości gminnych na nieruchomości wszystkich jednostek samorządu terytorialnego.			
10.	Uwaga ogólna	Wnosimy o wprowadzenie w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w ustawach, w których kompetencje do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przysługują innym niż starosta organom (Lasy Państwowe, KOWR, inne) przepisu, który pozwoli na przekazywanie nieruchomości Skarbu Państwa do zasobu innego reprezentanta Skarbu Państwa, a także stworzy możliwość dokonania darowizny nieruchomości np. będącej w zasobie Lasów Państwowych, a nie służących gospodarce leśnej, samorządom na realizację celów publicznych, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.	Uwaga ma na celu doprowadzenie do lepszego i bardziej efektywnego wykorzystania nieruchomości publicznych.		
11.	Uzasadnienie	W uzasadnieniu wskazano: „Skutkiem przejęcia istotnej części zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przez Krajowy Zasób Nieruchomości jest bowiem wyjęcie z zasobów starostów niezagospodarowanych gruntów państwowych z potencjałem inwestycyjnym, a zatem takich, dla których można byłoby wytyczać kierunki gospodarowania na szczeblu	Z przywołanego sformułowania wynikają bowiem problemy o charakterze „fundamentalnym”, bez których rozwiązania takie czy inne czynności i procedury nie będą miały racji bytu – gdyż muszą być odnoszone do konkretnego przedmiotu, w tym przypadku konkretnych nieruchomości/zasobu nieruchomości.		

		<p>centralnym. Z wykazów przekazanych przez starostów do Krajowego Zasobu Nieruchomości wynika, że nieruchomości które pozostały w zasobie powierzonym starostom to grunty, które z uwagi na toczące się postępowania sądowo-administracyjne, zgłoszone roszczenia bądź specyficzne warunki zagospodarowania (zajęcie np. pod drogi, rowy, a także zabudowane obiektami użyteczności publicznej) albo położenie w szczególnych strefach ochrony bądź uciążliwego sąsiedztwa, nie mogą być przedmiotem aktywnego gospodarowania. Pozostałe grunty zostały oddane w użytkowanie wieczyste różnym podmiotom, z reguły prywatnym, a więc w długoterminowej perspektywie są wyłączone z Zasobu.”.</p> <p>W tej sytuacji tym bardziej nie rozumiemy, czemu ma służyć wprowadzenie „ręcznego sterowania” gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez wojewodów?</p>			
12.	Pkt 2 OSR	<p>„Głównym problemem wymagającym podjęcia zdecydowanych działań są niewystarczające rozwiązania ustawowe umożliwiające wojewodom sprawne i rzetelne sprawowanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów. W obowiązującym stanie prawnym wojewodowie nie</p>	<p>Przywołany fragment zawiera bardzo daleko idące oceny, które nie są jakkolwiek poparte dowodami. Jeśli są to subiektywne przekonania autorów projektu, to powinno zostać to jednoznacznie wskazane w materiałach legislacyjnych. Natomiast jeśli oceny te są poparte konkretnymi badaniami, to należy przywołać ich wyniki, zaprezentować metodologię itd.</p>		

		<p>dysponują bowiem instrumentami prawnymi pozwalającymi na weryfikację czynności dokonywanych przez starostów w ramach gospodarowania zasobem, pod względem racjonalności i zgodności z zasadami prawidłowej gospodarki. Tytułem przykładu należy wskazać, że wojewoda nie może zobowiązać starosty do podjęcia określonych działań względem konkretnej nieruchomości należącej do zasobu, także w przypadku gdy starosta nie wywiązuje się w sposób należyty z ustawowych obowiązków związanych z gospodarowaniem zasobem. Taka sytuacja sprawia, że nadzór wojewodów nad prawidłowym gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów w niektórych przypadkach jest iluzoryczny. Ograniczeniem dla wojewodów jest również brak bezpośredniego dostępu do danych o nieruchomościach, którymi gospodarują i które ewidencjonują starostowie. Brak wiedzy o zasobie w sytuacjach braku współpracy ze strony starosty w wielu przypadkach wyklucza możliwość podejmowania przez wojewodę jakichkolwiek działań mających na celu ochronę majątku i realizację interesów Skarbu Państwa.” – wskazany fragment należy zrewidować.</p>			
--	--	--	--	--	--



