

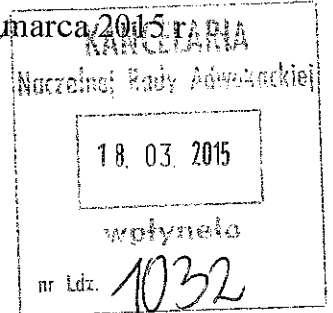


ZASTĘPCA SZEFA
KANCELARII SEJMU

Adam Podgórski

6115-WP-173-60/15

Warszawa, dnia *12* marca 2015



Prezes

Naczelnej Rady Adwokackiej

Pan Andrzej Zwara

Szanowny Panie Prezesie,

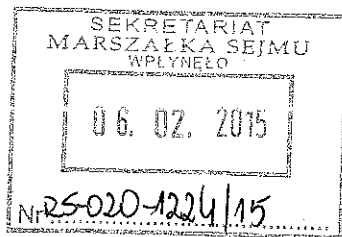
Z upoważnienia Marszałka Sejmu, uprzejmie przekazuję - w trybie art. 58 pkt 9 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2014 r. poz. 635 ze zm.) poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Zofia Czernow), z prośbą o wyrażenie opinii.

Z poważaniem



Warszawa, dnia 3 lutego 2015 r.

**Pan
Radosław Sikorski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej**



Janusz Patoka

Na podstawie art. 118 ust.1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r. i na podstawie art. 32 ust. 2 Uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej (j.t. M.P. z 2012 r. poz. 32) niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

- o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Zofię Czernow.

Zofia Czernow
PRZEWODNICZĄCY
KLUBU PARLAMENTARNEGO
PLATFORMA OBYWATELSKA

Rafał Grupiński

USTAWA

z dnia.....

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Art. 1.

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) w art. 68 w ust. 2a pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

- „4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.”.

Art. 2.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

W aktualnym stanie prawnym tj. w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U 2014r., poz. 518) art. 68 ust. 2 stanowi ... „jeżeli nabywca nieruchomości zbył tą nieruchomość przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia od gminy, zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”.....

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt. 4 i 5 przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- pkt 4 zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe
- pkt 5 sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy **na nabycie innego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.**

Przepis art.4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, iż **nabycie nieruchomości** to dokonanie takiej czynności prawnej na podstawie, której następuje przeniesienie własności nieruchomości, albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Istotnym jest, że w przytoczonym art. 4 pkt 3b nie wymieniono spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu . Prawo to jest ograniczonym prawem rzeczowym i zgodnie z wykładnią przepisów o gospodarce nieruchomościami nie stanowi nieruchomości, jednakże jest to bardzo silne prawo do lokalu mieszkalnego, przyznające uprawnienia o zbliżonym zakresie jak w przypadku prawa własności lokalu, równocześnie jest bardzo rozpowszechnione w obrocie rynkowym i chętnie nabywane w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Jak wynika z niektórych komentarzy do cytowanej na wstępie ustawy, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub też zamiana na takie prawo **przypuszczalnie** wypełnia zamiar ustawodawcy dotyczący zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale wprost **nie jest wskazane w ustawie, jako podstawa do zwolnienia z obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.**

Gminy opierają się na wykładni gramatycznej art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a fakt, iż w przepisie tym ustawodawca nie wskazał wprost spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, uniemożliwia zwolnienie od obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Obecnie stosowanie zwolnienia bez wyraźnego przepisu stwarza obawę naruszenia dyscypliny finansów publicznych, co potwierdzają zgłaszane niejednokrotnie do Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wątpliwości samorządów w kwestii możliwości odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego uprzednio z zasobu publicznego na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub też zamiany na takie prawo.

Jednoznaczne zapisanie w ustawie takiej możliwości daje obywatelowi pewność, że skorzysta z prawa do zwolnienia i nie będzie miał obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.

Wobec powyższego proponuje się wprowadzenie nowego brzmienia zapisów pkt 4 i 5 w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, które to w sposób nie budzący wątpliwości określać będą warunki wyłączające obowiązek żądania zwrotu bonifikaty, w tym i w przypadkach gdy w okresie 12 miesięcy od zbycia lokalu mieszkalnego nastąpi spożytkowanie środków finansowych **na nabycie lub zamianę na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

Projekt proponowanych zmian ustawy nie pociągnie za sobą wydatków obciążających budżet państwa, czy budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Projekt proponowanych zmian ustawy nie przewiduje wydania aktów wykonawczych.

Projekt proponowanych zmian ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.