

ZMIANY W USTAWIE O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

**Analiza stanu istniejącego i propozycji zmian
wraz z oficjalnym komentarzem Ustawodawcy.**

Zestawiono dla potrzeb Komisji Arbitrażowej PFSRM

11 Maj 2017r.

Informacja prawna w sprawie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami

Podstawa prawna

1. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. 2016 poz. 2147,*
2. *Projekt ustawy z dnia 20 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami,*

Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady:

1. gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego,
2. podziału nieruchomości,
3. scalania i podziału nieruchomości,
4. pierwokupu nieruchomości,
5. wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
6. udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
7. wyceny nieruchomości,
8. działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

Projekt zmian zawartych w projekcie ustawy z dnia 20 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

W projekcie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 20 kwietnia 2017 r. zaproponowano nowelizację przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.), w celu doprecyzowania niektórych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne oraz zdefiniowania działalności "zarządzania nieruchomościami" oraz "pośrednictwa w obrocie nieruchomościami", jak również ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 2042, z późn. zm.). Projekt uwzględnia wnioski Rzecznika Praw Obywatelskich, postulaty niektórych samorządów i organizacji zawodowych związanych z nieruchomościami.

Głównym celem ww. nowelizacji jest w szczególności skatalogowanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzanie nieruchomościami. Oczekiwanym efektem wprowadzonych zmian jest zapewnienie przejrzystej i stabilnej sytuacji stronom umów o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i zarządzanie nieruchomościami. Efektem ww. zmian będzie również ujednoczenie praktyki stosowania przepisów w zakresie m. in, zbywania nieruchomości publicznych na rzecz osób, które wieloletnio dzierżawią lub użytkują nieruchomości publiczne, określanie dochodu na potrzeby udzielania bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz zasad potwierdzania aktualności operatów szacunkowych.

Zmiany wskazane w projekcie ustawy z dnia 20 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. art. 4 pkt 15,

dotychczasowe brzmienie:

„15) organizacjach zawodowych - należy przez to rozumieć stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego”

proponowane brzmienie:

"15) organizacjach zawodowych rzeczoznawców majątkowych należy przez to rozumieć stowarzyszenia, których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, związki takich stowarzyszeń, a także izby gospodarcze, których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1"

Zaproponowano rozszerzenie definicji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych o izby gospodarcze, które zrzeszają rzeczoznawców majątkowych prowadzących we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości. Obowiązujące przepisy dopuszczają różne formy wykonywania zawodu przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rzeczoznawca majątkowy może bowiem wykonywać czynności zawodowe jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości lub być zatrudniony (jako osoba fizyczna) u przedsiębiorcy prowadzącego tego rodzaju działalność.

Należy zauważyć, że osoby fizyczne zrzeszają się w stowarzyszeniach, natomiast przedsiębiorcy - w izbach gospodarczych. Jest to o tyle istotne, że zgodnie z obowiązującą definicją za organizację zawodową uważa się wyłącznie stowarzyszenia lub związki stowarzyszeń zrzeszające osoby wykonujące zawodowo czynności rzeczoznawcy majątkowego, co w konsekwencji powoduje, że organizacja zawodowa reprezentuje wyłącznie rzeczoznawców majątkowych, którzy wykonują zawód na podstawie umów o pracę lub umów cywilnoprawnych u przedsiębiorców. Nie obejmuje natomiast rzeczoznawców majątkowych, którzy wykonują swój zawód prowadząc działalność gospodarczą. Z tego względu zdecydowano o włączeniu do kręgu podmiotów, które będą uznawane za organizacje zawodowe, izb gospodarczych reprezentujących przedsiębiorców prowadzących we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości. Ponadto wprowadzono dodatkowy warunek, aby tacy przedsiębiorcy stanowili co najmniej połowę wszystkich członków izby. Analogiczne rozwiązanie zaproponowano również w odniesieniu do stowarzyszeń.

2. Po art. 12 dodaje się art. 12a w brzmieniu:

"Art. 12a. 1. Należności pieniężne z tytułu gospodarowania nieruchomościami mające charakter cywilnoprawny, przypadające Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej albo ministra właściwego do spraw budownictwa,

planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mogą być umarzane w całości albo w części lub ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty.

2. Do umarzania oraz odraczania terminów lub rozkładania na raty spłat należności, o których mowa w ust. 1, jest uprawniony wojewoda, a w odniesieniu do należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, o których mowa w art. 60 ust. 1 - minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Do umarzania oraz odraczania terminów lub rozkładania na raty spłat należności, o których mowa w ust. 1, w przypadkach nieuregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy art. 56, art. 57 i art. 58 ust. 2-4 i 6 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.)."

Dodanie nowego przepisu ma na celu uwzględnienie wniosków starostów oraz wojewodów w sprawie umożliwienia zastosowania przepisu art. 55 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych do należności pieniężnych m.in. z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, bądź czynszu za najem lub dzierżawę, a także wskazania organu lub podmiotu uprawnionego do umarzania, odraczania terminów spłaty lub rozkładania spłaty na raty tych należności. W wielu bowiem przypadkach koszty wyegzekwowania ww. należności rażąco (czasami kilkaset razy) przewyższają kwotę należności wraz z odsetkami.

Aktualnie resort finansów prezentuje stanowisko, iż przepisy ustawy o finansach publicznych nie mają zastosowania do nieściągalnych należności wynikających z Ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż kwestie te powinna regulować ustawa szczególna. W związku z powyższym zgodnie z sugestią resortu finansów zaproponowano dodanie przepisu, który jednoznacznie rozstrzygnie o możliwości umarzania, odraczania spłaty, rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej albo ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Art. 16:

dotychczasowe brzmienie:

1. Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

2. (uchylony).

proponowane brzmienie:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"1. Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego."

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

"1a. Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się użytkowania wieczystego. W takim przypadku prawo użytkowania wieczystego wygasa."

Obecnie obowiązujący przepis art. 16 wymaga doprecyzowania, gdyż jego obecne brzmienie budzi uzasadnione wątpliwości. Specyfika instytucji użytkowania wieczystego, które jest prawem ustanawianym na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego powoduje, że w przypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez państwową lub samorządową osobę prawną na rzecz odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego następuje konfuzja praw, która skutkuje wygaśnięciem zrzeczonego prawa, gdyż np. gmina nie może być użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego jej własność.

Powstaje natomiast pytanie, czy w sytuacji zrzeczenia się przez państwową osobę prawną użytkowania wieczystego obciążającego grunt gminy prawo wygasa, czy też przechodzi na rzecz Skarbu Państwa. W celu wyeliminowania wątpliwości zaproponowano zatem jednoznaczne rozstrzygnięcie, że w sytuacji zrzeczenia prawa użytkowania wieczystego prawo to wygasa.

4. w art. 23 uchyla się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.”

5. w art. 25 uchyla się ust 3 w brzmieniu:

„3. Wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 2, z wyłączeniem czynności wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7-9, może być powierzane rzeczoznawcom majątkowym lub podmiotom, które zatrudniają te osoby. Wyłonienie osób i podmiotów, o których mowa w zdaniu pierwszym, następuje na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych.”

6. w art. 25b zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Przepisy art. 25 ust. 2 i 2a stosuje się odpowiednio”

7. w art. 25d zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Przepisy art. 25 ust. 2 i 2a stosuje się odpowiednio”

W związku z uchwaleniem ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829), z przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami usunięto większość regulacji dotyczących zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości.

Spowodowało to wyłączenie możliwości powierzenia niektórych czynności gospodarowania zasobem publicznym osobom wykonującym te zawody. W konsekwencji powyższego obowiązujące przepisy przewidują możliwość scedowania niektórych czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami wyłącznie na rzeczoznawców majątkowych bądź podmioty, które zatrudniają rzeczoznawców majątkowych.

Postulowane jest uelastycznienie przepisu w celu umożliwienia organom samodzielnego wyboru podmiotu, któremu zostaną powierzone czynności gospodarowania zasobem publicznym.

Jednocześnie zaproponowano uchylenie przepisów art. 23 ust. 2 i art. 25 ust. 3, co oznacza, że możliwe będzie powierzenie niektórych czynności z tego zakresu podmiotom tworzonemu przez samorządy lub Skarb Państwa na podstawie odrębnych przepisów. Taka praktyka ma już miejsce obecnie. Wiele samorządów powołuje bowiem jednostki organizacyjne, które wykonują zadania zarządzania i administrowania nieruchomościami stanowiącymi własność tych samorządów.

Modyfikacja treści art. 25b i art. 25d jest konsekwencją uchylenia ust. 3 w 2 art. 25, a także wynika ze zmian przepisów określających zasady zarządzania mieniem państwowym, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

8. w art. 34 w ust. 4:

dotychczasowe brzmienie:

„4. Osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.”

pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie:

"4. Osobom, o których mowa w ust. 1 pkt 3, doręcza się zawiadomienie w formie pisemnej o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu."

Z uwagi na doniosły w skutkach charakter zawiadomienia o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz przysługującym pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości zaproponowano, aby dokument ten sporządzany był wyłącznie w formie papierowej.

9. w art. 35:

dotychczasowe brzmienie:

„1. Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach

internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

1a. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60 ust. 2 pkt 1, sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie, najem lub dzierżawę. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zamieszcza wykaz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej przez okres 21 dni, a ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat na terenie którego położona jest nieruchomość.

1b. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 i 1a, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem lub dzierżawę na czas oznaczony do 3 miesięcy. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. W wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnię nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 5) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 6) cenę nieruchomości;
- 7) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 8) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 9) terminy wnoszenia opłat;
- 10) zasady aktualizacji opłat;
- 11) informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę;
- 12) termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

3. Ustanawianie odrębnej własności lokali w domach wielolokalowych, wchodzących w skład nieruchomości, następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892).

4. (uchylony).”

a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

"Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie."

b) w ust. 1 b zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

"Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 i 1a, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy."

c) w ust. 2 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

"11) informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie;"

Propozycja ma na celu objęcie obowiązkiem zamieszczania w wykazie informacji o obrocie nieruchomościami publicznymi, niezależnie od formy prawnej dokonywanej czynności. Aktualnie brzmienie przepisu zawiera jednoznacznie określony katalog czynności (sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę), których dokonanie wymaga sporządzenia i opublikowania wykazu nieruchomości. Tym samym inne formy obrotu (np. zamiana, darowizna) nie są objęte ww. obowiązkiem. Z uwagi na zasadę jawności gospodarowania nieruchomościami publicznymi istnieje potrzeba doprecyzowania ww. przepisu.

10. w art. 37:

obecne brzmienie:

„Art. 37.

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

2. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;

2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;

3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;

4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;

5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;

6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;

7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;

- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1;
- 13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. poz. 133 i 857, z 2012 r. poz. 441 i 951 oraz z 2016 r. poz. 1202 i 1250) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;
- 14) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 789, z późn. zm.);
- 15) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1731);
- 16) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1812).

3. Wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

4. Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

4a. Umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony zawiera się w drodze bezprzetargowej, jeżeli użytkownikiem, najemcą lub dzierżawcą nieruchomości jest organizacja pożytku publicznego lub użytkownikiem nieruchomości jest

stowarzyszenie ogrodowe w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40 oraz z 2015 r. poz. 528).

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4, w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60 ust. 2 pkt 1, bez konieczności odpowiednio zwolnienia z obowiązku lub wyrażenia zgody przez wojewodę."

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową."

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

"3a. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości:

1) oddanych w dzierżawę albo użytkowanie, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi albo użytkuje nieruchomość nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat, a nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach;

2) w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.

3b. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie."

Projektowana zmiana ma na celu zapewnienie jednolitej praktyki zbywania nieruchomości publicznych na rzecz ich długoletnich dzierżawców (ust. 3a pkt 1). Zaistniałe dotychczas wątpliwości zostaną wyeliminowane w szczególności poprzez uwzględnienie wykładni zaprezentowanej w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 28 września 2009 r. (sygn. akt 11 SA/GI 137/2009). Zgodnie z sugestią Sądu oraz z uwagi na obowiązek gospodarowania nieruchomościami publicznymi zgodnie z zasadą prawidłowej gospodarki, w tym ochrony interesów finansowych jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa, zaproponowano, aby wyjątek od ogólnej zasady przetargowego zbywania nieruchomości publicznych mógł być stosowany wyłącznie wobec osób, które wieloletnio gospodarują nieruchomością publiczną. Ponadto zaproponowano rozszerzenie zakresu podmiotowego przepisu. Obecnie przepis obejmuje określoną grupę dzierżawców, jednak z uwagi na

fakt, że użytkowanie jest prawem silniejszym od dzierżawy, uwzględniono również osoby, z którymi zawarto umowę użytkowania.

Projektowany przepis (ust. 3a pkt 2) wprowadza ponadto możliwość zawarcia w drodze bezprzetargowej umowy o nabycie nieruchomości z osobami, które były użytkownikami wieczystymi tych nieruchomości, ale nie zgłosiły żądania o przedłużenie użytkowania wieczystego przed datą wygaśnięcia prawa, a deklarują chęć dalszego korzystania z nieruchomości. Zdarzają się przypadki, w których użytkownicy wieczyści bądź ich spadkobiercy mimo zbliżającego się upływu okresu trwania użytkowania wieczystego nie zadbali o złożenie wniosków o przedłużenie tego prawa. W obowiązującym stanie prawnym wygaśnięcie użytkowania wieczystego z uwagi na upływ terminu, na który było ustanowione, jest równoznaczne z koniecznością zapłaty przez właściciela na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego wynagrodzenia za budynki usytuowane na nieruchomości. Nieruchomość może zostać wówczas rozdysponowana (sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste) wyłącznie w drodze przetargu, a osobie która ją dotychczas użytkowała wieczyście nie przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tej nieruchomości.

11. w art. 43 w ust. 2 pkt 2:

obecne brzmienie:

„2) zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;”

proponowane brzmienie:

"2) zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;"

Projekt przewiduje rozszerzenie katalogu czynności, jakie mogą wykonywać jednostki organizacyjne korzystające z nieruchomości oddanej w trwały zarząd. Zaproponowano, aby w ramach korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd jednostka organizacyjna mogła dokonać rozbiórki obiektu budowlanego.

12. W art. 60 w ust. 1 pkt 3:

obecne brzmienie:

„3) potrzeby Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, z wyłączeniem rejonów - gospodaruje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2.”

proponowane brzmienie:

"3) potrzeby Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, z wyłączeniem rejonów oraz nieruchomości zajętych pod drogi publiczne lub przeznaczonych na realizację inwestycji drogowych"

Propozycja ma na celu ograniczenie zasobu nieruchomości gospodarowanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przeznaczonych na potrzeby GDDKiA poprzez wyłączenie, obok nieruchomości przeznaczonych na potrzeby rejonów GDDKiA, również nieruchomości zajętych pod drogi publiczne lub przeznaczonych na realizację inwestycji drogowych. W związku z reformą zasad zarządzania mieniem państwowym, od dnia 1 stycznia 2017 r. na ministra nałożono obowiązek gospodarowania wszystkimi nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby GDDKiA (jedynie z wyłączeniem rejonów). Przekazanie do kompetencji ministra gospodarowania nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi skutkuje nieuzasadnionym obciążeniem organu centralnego wydawaniem dużej liczby indywidualnych decyzji o przekazywaniu nieruchomości w trwały zarząd GDDKiA na budowę dróg. Rozwiązanie to wydaje się nieracjonalne. Tym bardziej, że przepisy obowiązujące przed dniem 1 stycznia 2017 r., na podstawie których kompetencje w tym zakresie przysługiwały starostom, sprawdziły się w praktyce. Proponuje się, aby powyższy przepis wszedł w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Jednocześnie w świetle zaproponowanego *vacatio legis* nie jest potrzebne dodanie przepisu przejściowego.

13. w art. 61 ust. 4:

obecne brzmienie:

„1. Obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rocznych powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po bezskutecznym upływie terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej ustalonych w umowie lub decyzji.”

proponowane brzmienie:

„4. W sprawach nieuregulowanych w ust. 1-3 stosuje się odpowiednio przepisy art. 60 ust. 6.”

14. W art. 71:

obecne brzmienie:

„Art. 71.

1. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

2. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

3. Pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej można rozłożyć na oprocentowane raty. W sprawach tych stosuje się odpowiednio przepis art. 70 ust. 2-4.

4. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

5. Pierwszej opłaty nie pobiera się w przypadku zamiany, o której mowa w art. 14 ust. 4 i art. 15 ust. 2.

6. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku."

a) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

"5a. Pierwszej opłaty nie pobiera się w przypadku zawarcia kolejnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 37 ust. 3a pkt 2, jeżeli od wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie upłynęły 3 lata."

Przewidziano zwolnienie użytkowników wieczystych zawierających kolejną umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste tej samej nieruchomości z obowiązku wniesienia opłaty pierwszej. Co do zasady przepis będzie dotyczył użytkowników wieczystych, którzy przed wygaśnięciem prawa wystąpią z żądaniem o przedłużenie użytkowania wieczystego. Jednakże z uwagi na zmianę zaproponowaną w art. 37 ust. 3a pkt 2, umożliwiającą zawarcie kolejnej umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez użytkowników wieczystych bądź ich spadkobierców, którzy nie zgłosili żądania o przedłużenie użytkowania wieczystego przed datą wygaśnięcia prawa, a deklarują chęć dalszego korzystania z nieruchomości, zaproponowano objęcie zwolnieniem również tych użytkowników. Osoby te wniosły opłatę pierwszą przy zawieraniu umowy, która wygasła. Jednocześnie zaproponowano określenie terminu, w jakim istnieje możliwość skorzystania ze zwolnienia, bowiem pozostawienie bezterminowej możliwości powodowało by stan niepewności organu. Zatem jeżeli nie upłynęły 3 lata od dnia wygaśnięcia umowy, nie jest uzasadnione obciążanie tych osób obowiązkiem wniesienia opłaty pierwszej, pobieranej przez właściciela co do zasady jednorazowo przy ustanawianiu prawa użytkowania wieczystego. Projektowany 3 letni termin przedłużający użytkownikowi wieczystemu możliwość skorzystania ze zwolnienia wydaje się optymalny.

b) dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

"7. W przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata."

Zmiana ma na celu uregulowanie sposobu rozliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadkach, gdy w trakcie roku kalendarzowego następuje zmiana użytkownika wieczystego w wyniku zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, bądź w efekcie innych czynności lub postępowań, np. sądowych. W obowiązującym stanie prawnym nie istnieją regulacje określające zasady rozliczeń, bądź zwrotu części opłaty za niewykorzystaną część roku. Na podstawie wyroków sądów wydawanych w sprawach indywidualnych samorządy zwracają część opłaty, pomimo iż nie mają możliwości egzekwowania opłaty za pozostałą część roku od „nowych” użytkowników wieczystych. Przepis wprowadzi zasadę, że zapłatę roczną wnosi w całości osoba będąc użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który opłata obowiązuje. Natomiast sposób wzajemnych rozliczeń strony będą mogły określić w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w

ramach swobody umów bądź w przypadku zmiany użytkownika wieczystego na mocy wyroku sądu, sposób rozliczeń między dotychczasowym a aktualnym użytkownikiem wieczystym może ustalić sąd.

15. w art. 74:

obecne brzmienie:

„Art. 74.

1. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 887 i 1948), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty.”

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 887, 1948, 2036 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 2, 38 i 715), właściwy organ udziela na ich wniosek 50 % bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Wniosek o udzielenie bonifikaty należy złożyć w terminie do dnia 1 marca roku, za który opłata jest wnoszona.”

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. Dochód miesięczny, o którym mowa w ust. 1, jest obliczany jako średnia miesięczna z dochodu, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych, uzyskanego w roku poprzedzającym rok, za który opłata jest wnoszona. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki udzielenia bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej spoczywa na użytkowniku wieczystym.

1 b. Przez gospodarstwo domowe rozumie s i ę gospodarstwo prowadzone przez użytkownika wieczystego samodzielnie lub wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.”

Przepis wymaga doprecyzowania z uwagi na niejednorodną praktykę organów udzielających bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również w innych przepisach nie wskazano, co należy rozumieć przez pojęcie „dochód”, jak również nie wiadomo, z jakiego okresu dochód miesięczny powinien być brany pod uwagę przy udzielaniu bonifikaty. Na różną praktykę stosowania przepisu i potrzebę działań legislacyjnych wskazuje Rzecznik Praw Obywatelskich. Zaproponowano nawiązanie do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180) z uwagi na podobny cel tych regulacji polegający na wsparciu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Zgodnie z przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe. Do dochodu nie wlicza się natomiast świadczeń o charakterze socjalnym, np. pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, zapomóg i zasiłków z pomocy społecznej, a także świadczenia z tzw. programu 500+. Projektowane przepisy zawierają również definicję pojęcia „gospodarstwo domowe”, sformułowaną również na wzór definicji zawartej w przepisach o dodatkach mieszkaniowych oraz określają termin na złożenie wniosku o udzielenie bonifikaty.

16. w art. 77:

obecne brzmienie:

„Art. 77.

1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

2. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

2a. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

5. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

6. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej."

proponowane brzmienie:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1."

b) uchyla się ust. 5,

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Zasadę, o której mowa w ust. 4 stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej."

Zaproponowano doprecyzowanie przepisu w celu umożliwienia zaliczania przy pierwszej aktualizacji wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Obecnie przepis pozwala zaliczać jedynie wartość nakładów dokonywanych po aktualizacji. Rzecznik Praw Obywatelskich wskazał, że przepis ten wprowadza nierówność wobec osób, które poniosły nakłady przed pierwszą aktualizacją. Zaproponowane brzmienie art. 77 ust. 4 przyznaje tym osobom prawo zaliczenia nakładów. Ponadto doprecyzowano pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w celu określenia, które nakłady podlegają zaliczeniu w procedurze aktualizacji. Dotychczas przepis ten budził bowiem wiele wątpliwości, był często przedmiotem orzecznictwa sądowego. W celu zapewnienia jednolitego stosowania przepisów przesądzono, nawiązując do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt. 11 CSK 223/12 oraz wyroku z dnia 21 maja 2014 r., sygn. akt 11 CSK 451/13, że użyte w art. 77 ust. 4 pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej definiuje art. 143 ust. 2. Za takim samym rozumieniem tego pojęcia przemawia utrzymanie spójności ustawy i bez znaczenia jest tu, w jakim rozdziale definicja ta została umieszczona, ponieważ jej zastosowanie jest szersze, służy nie tylko jako odniesienie dla pojęcia używanego w zmienianej ustawie, ale również w innych aktach prawnych. Dookreślono również, poprzez odniesienie do art. 143, że pojęcie „urządzenia infrastruktury technicznej" należy rozumieć jako infrastrukturę publiczną, wybudowaną z udziałem środków publicznych lub środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie powinny mieścić się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4. Takie stanowisko zajął m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt 11 CSK 223/12. W ocenie Sądu drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza, itp., ułożone na nieruchomości użytkownika wieczystego nie stanowią nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 Ustawy o gospodarce

nieruchomościami. Nowe brzmienie przepisu powoduje bezprzedmiotowość regulacji zawartej w ust. 5, bowiem umożliwia zaliczenie wszystkich niezaliczonych dotychczas nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Tym samym w projekcie przewidziano uchylenie art. 77 ust. 5.

17. w art. 78:

dotychczasowe brzmienie:

„Art. 78.

1. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.”

zaproponowane brzmienie:

"Art. 78.

1. Aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio."

Projektowane zmiany mają na celu doprecyzowanie procedury aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, w zakresie sprecyzowania strony postępowania, będącej właścicielem nieruchomości gruntowej. Na problemy w tym zakresie pojawiające się w toku postępowań przed sądami powszechnymi zwracał uwagę Rzecznik Praw Obywatelskich. W obowiązującej treści przepisów ustawodawca posłużył się pojęciem „właściwego organu”, które zostało zdefiniowane w art. 4 pkt 9. Zgodnie z tym przepisem „właściwym organem” jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa. W ocenie Rzecznika nie można mieć jednak wątpliwości, że stronami postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej nie są, jak wynika z literalnego brzmienia przepisów „właściwy organ” i użytkownik wieczysty, a raczej właściciel nieruchomości i użytkownik wieczysty, co potwierdza cywilnoprawny charakter prawa użytkowania wieczystego. W sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste właściwy organ jedynie reprezentuje podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r., sygn. akt I CSK 263108). W praktyce zdarzają się zatem przypadki, w których pozew zostaje odrzucony tylko dlatego, że powód postępując zgodnie z literalną wykładnią twierdzi, że pozwanym w sprawie winien być właściwy organ, a nie właściciel nieruchomości. W celu wyeliminowania powyższych wątpliwości proponuje się w art. 78 ust. 3 doprecyzować, że wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Ponadto w celu przyśpieszenia procesu przekazywania spraw w przepisie art. 78 ust. 2 zaproponowano, aby wniosek składany był za pośrednictwem właściwego organu reprezentującego Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

18. w art. 79:

obecne brzmienie:

„Art. 79.

- 1. Wniosek do kolegium składa się na piśmie w dwóch egzemplarzach. Podlega on opłacie skarbowej.*
- 2. Kolegium wyznacza niezwłocznie termin pierwszej rozprawy, doręczając jednocześnie właściwemu organowi odpis wniosku.*
- 3. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje.*
- 4. W przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.*

5. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

6. Na wniosek właściwego organu kolegium przyznaje w orzeczeniu zwrot kosztów postępowania i opłat skarbowych od użytkownika wieczystego, jeżeli oddaliło w orzeczeniu wnioski, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli kolegium w orzeczeniu uznało wniosek za zasadny, przyznaje na wniosek użytkownika wieczystego zwrot kosztów i opłat od właściwego organu.

7. Do postępowania przed kolegium stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o wyłączeniu pracownika oraz organu, o załatwianiu spraw, doręczeniach, wezwaniach, terminach i postępowaniu, z wyjątkiem przepisów dotyczących odwołań i zażaleń. Do postępowania, o którym mowa wyżej, stosuje się również przepisy o opłatach i kosztach.

8. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

9. Orzeczenie lub ugoda, której kolegium nadało klauzulę wykonalności, podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej."

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Wniosek do kolegium składa się w formie pisemnej w dwóch egzemplarzach.

2. W przypadku zaistnienia przesłanek określonych w art. 89 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego kolegium wyznacza niezwłocznie termin rozprawy."

b) ust. 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„5. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

6. Na wniosek właściwego organu kolegium przyznaje w orzeczeniu zwrot kosztów postępowania od użytkownika wieczystego, jeżeli oddaliło w orzeczeniu wnioski, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli kolegium w orzeczeniu uznało wniosek za zasadny, przyznaje na wniosek użytkownika wieczystego zwrot kosztów od właściwego organu."

Zaproponowana zmiana polegająca na uchyleniu zdania drugiego wynika z potrzeby dostosowania brzmienia przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami do przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2016 r. poz. 1827), zgodnie z którą od dnia 1 stycznia 2007 r. od podań, w tym wniosków w sprawach załatwianych na podstawie przepisów nie pobiera się opłaty skarbowej. W konsekwencji powyższego zaproponowano również zmianę art. 79 ust. 6 o charakterze dostosowującym.

Samorządowe kolegia odwoławcze wydają orzeczenia na posiedzeniu niejawnym, natomiast rozprawa przeprowadzana jest w sytuacji zaistnienia przesłanek określonych w art. 89 Kpa. Przepis w aktualnym brzmieniu nakładający na samorządowe kolegium odwoławcze obowiązek wyznaczenia terminu rozprawy w praktyce nie w każdym przypadku znajdzie zastosowanie. W postępowaniu

administracyjnym nie obowiązuje przyjęta w procesie cywilnym reguła, że organ orzekając rozpoznaje sprawę na rozprawie. Zaproponowano zatem, aby obowiązek wyznaczenia rozprawy aktualizował się wyłącznie w przypadku określonym w art. 89 § 2 Kpa. Nowe brzmienie przepisu przesądza, że organ powinien przeprowadzić rozprawę, w sytuacji gdy zachodzi potrzeba uzgodnienia interesów stron oraz gdy jest to potrzebne dla wyjaśnienia sprawy przy udziale świadków lub biegłych albo w drodze oględzin.

Obecne brzmienie przepisu może sugerować, że ugoda powinna zostać zawarta przed kolegium, choć w praktyce strony zawierają ugody we własnym zakresie informując kolegium o tym fakcie. Strony powinny mieć możliwość zawarcia ugody jako cywilistycznego sposobu rozwiązania sporu na każdym etapie bez konieczności odwoływania się do autorytetu kolegium.

19. w art. 81:

obecne brzmienie:

„Art. 81.

1. Użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio.

2. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

3. W przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa.

4. Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.

5. Przepisy ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.”

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić w formie pisemnej w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. W przypadku odmowy aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku nierozpatrzenia żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio.”

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona w wyniku uwzględnienia żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub zawarcia ugody obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.”

20. w art. 98a:

obecne brzmienie”

„Art. 98a.

1. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

1a. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w ust. 1. Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

3. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości, zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale, powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie.

4. W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Przepis art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613, z późn. zm.) stosuje się odpowiednio. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.”

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie jej wartość,

wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio."

b) po ust. 1a dodaje się ust. 1 b w brzmieniu:

„1b. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi."

Zaproponowana zmiana ma na celu ujednoczenie terminu określania opłat adiacenckich. Aktualnie wart. 98a ust. 1 oraz art. 145 ust. 2 funkcjonują odmienne sposoby określenia terminu. Przepis art. 98a ust. 1 stanowi, iż ustalenie opłaty adiacenckiej ma nastąpić w terminie 3 lat, a zgodnie z art. 145 ust. 2 organ ma 3 lata na wydanie decyzji. Proponowana zmiana ma również wyeliminować rozbieżności, jakie pojawiły się w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie znaczenia proceduralnego terminu na wydanie decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 24 listopada 2015 r. sygn. akt 11 SA/Łd 857115. Termin ten nie może być stosowany w sprawie, w której sąd administracyjny uchylił decyzje wydane z jego zachowaniem. Funkcją terminu określonego w art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest ograniczenie w czasie niepewności co do możliwości ustalenia opłaty adiacenckiej. Zauważyć bowiem należy, że stosownie do treści art. 145 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ administracji może ustalić opłatę adiacencką. Zatem, jeżeli już raz w tym terminie decyzja została doręczona, przy czym jak się przyjmuje wystarczy doręczenie decyzji organu pierwszej instancji, to ustaje stan niepewności co do skorzystania przez właściwy organ ze swoich uprawnień. Za taką wykładnią przemawia potrzeba zapewnienia, aby kontrolna w stosunku do administracji publicznej funkcja sądu administracyjnego nie była wykorzystywana do uniemożliwienia realizacji zadań tej administracji.". Natomiast odmienne stanowisko zajęł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, który w wyroku z dnia 15 października 2015 r. sygn. akt 11 SA/Po 339115 zaznaczył, iż „do zachowania terminu określonego wart. 145 ust. 27 u.g.n. musi istnieć w obrocie prawnym rozstrzygnięcie ustalające wysokość opłaty adiacenckiej wydane przed upływem trzech lat. Późniejsze wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji ustalającej wysokość tej opłaty, jeżeli upłynął już 3-letni termin do jej wydania, powoduje, że organ traci kompetencje do wydania decyzji określającej wysokość opłaty adiacenckiej, tj. traci uprawnienie do kształtowania praw lub obowiązków jednostki w ramach administracyjno - prawnego stosunku materialnego." Nowy sposób określenia terminu, w którym organ może skorzystać z uprawnienia do naliczenia opłaty adiacenckiej rozwiąże aktualnie pojawiający się problem związany z uchyleniem decyzji wydanej przez organ I instancji. Ponadto zaproponowano, aby wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określać według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się

prawomocne. W obowiązującym porządku prawnym w przypadku ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości przyjmuje się ceny na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości (§ 12 ust. 3 rozporządzenia w sprawie scalania i podziału nieruchomości), a nie z dnia wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Zatem przyjęcie nowego brzmienia będzie spójne z pozostałymi przypadkami określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia opłat adiacenckich. Doprecyzowanie zasad określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych oraz rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych występujących w tym zakresie. Wycena nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości powinna odzwierciedlać ratio legis instytucji opłaty adiacenckiej. Wzrost wartości w tym przypadku wynika z dokonania podziału nieruchomości (w postępowaniu administracyjnym lub sądowym), którego skutkiem jest wydzielenie działek mogących stanowić odrębne nieruchomości. Niektóre sądy w sytuacjach, kiedy rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości po podziale jako sumę wartości poszczególnych działek, nie dopuszczają tej metody powołując się na kodeksową definicję nieruchomości. Taka interpretacja ogranicza możliwość wykonania rzetelnej wyceny nieruchomości w związku z niedostateczną liczbą nieruchomości podobnych do nieruchomości po podziale. Obserwacja rynku wskazuje bowiem, że właściciele nieruchomości tylko sporadycznie zbywają po podziale nieruchomość w całości (wszystkie wydzielone działki gruntu łącznie). Doprecyzowanie zasad wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości wyeliminuje przypadki niewłaściwej praktyki wyceny nieruchomości. Wprowadzenie art. 98a ust. 1 b ma na celu poprawę czytelności przepisu art. 98a. W tym celu wydzielono normę art. 98a ust. 1 na art. 98a ust. 1 oraz art. 98a ust. 1 b. Wydzielony art. 98a ust. 1 b dedykowany jest kwestiom związanym z wyceną nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

21. w art. 145 ust. 2:

obecne brzmienie:

„2. Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.”

proponowane brzmienie:

„W szczeście postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2.”

22. w art. 146 ust. 3:

obecne brzmienie:

„3. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.”

proponowane brzmienie:

„3. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.”

23. w art. 148 ust. 4:

obecne brzmienie:

„4. Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.”

proponowane brzmienie:

„4. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.”

Propozycja ma na celu zachęcenie obywateli do partycypowania w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Aktualne brzmienie przepisu nie sprzyja (nie zachęca) dobrowolnemu uczestniczeniu w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, z uwagi na obowiązującą zasadę rozliczenia nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Zaproponowane rozwiązanie wprowadza korzystniejszy mechanizm określania wysokości opłaty adiacenckiej wobec osób, które dobrowolnie wniosły środki finansowe na budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

24. w art. 151 ust. 1:

obecne brzmienie:

„1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy."

proponowane brzmienie:

„1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej."

Celem zmiany jest ujednoczenie brzmienia definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w Ustawie o gospodarce nieruchomościami z definicją zawartą w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012. Zgodnie z art. 151 ust. 1 „wartość rynkową” nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a także że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy". Natomiast zgodnie z art. 4 pkt 76 ww. rozporządzenia UE „wartość rynkowa" w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Analiza porównawcza obu definicji prowadzi do wniosku, iż koncepcja wartości rynkowej nieruchomości jest tożsama w obu aktach prawnych, przy czym polska definicja zawiera dodatkowy element metodologiczny dotyczący stosowania podejścia porównawczego. Definicja zawarta w rozporządzeniu UE odnosi się do działalności instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, na potrzeby których określana jest przez rzeczoznawców majątkowych wartość rynkowa nieruchomości. Obowiązek stosowania ww. definicji wynika wprost z przywołanego rozporządzenia UE, jednak wyłącznie w takim zakresie, w jakim wskazują na to przepisy rozporządzenia UE. W pozostałym zakresie stosowana jest definicja wynikająca z Ustawy o gospodarce nieruchomościami intencją projektodawcy jest natomiast, aby niezależnie od celu wyceny nieruchomości stosowana była jedna definicja wartości rynkowej nieruchomości. Projektowana zmiana nie ma zatem na celu transpozycji przepisów unijnych do polskiego porządku prawnego, a unifikację pojęcia stosowanego na innych obszarach niż rozporządzenie UE do pojęcia zdefiniowanego w tym rozporządzeniu dla wąskiego obszaru rynku.

25. w art. 155:

dotychczasowe brzmienie:

„Art. 155

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

1) księgach wieczystych;

2) katastrze nieruchomości;

3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;

3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;

3b) rejestrach zabytków;

4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;

5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;

6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;

6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;

6b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;

7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości;

8) świadectwie charakterystyki energetycznej.

2. Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.

3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane określone w ust. 1.

4. Przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane w szczególności z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, a także z ponoszeniem ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości."

proponowane brzmienie:

a) w ust. 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;”

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty, o których mowa w ust. 1, w tym umożliwiać sporządzanie kopii dokumentów w dowolnej formie.”

Propozycja ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących korzystania przez rzeczoznawców majątkowych z dokumentów i rejestrów zawierających dane niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości. Posiadanie pełnej informacji o nieruchomości wycenianej i nieruchomościach przyjętych do porównań jest niezbędne do przeprowadzenia prawidłowego procesu wyceny nieruchomości. Próby ograniczania dostępu do wymaganych dokumentów i rejestrów oraz limitowania dostępu do danych w nich zawartych oparte są często o nieprecyzyjne określenie obowiązków podmiotów udostępniających dane rzeczoznawcom majątkowym, z czego wywodzone są wnioski sprzeczne z ideą przepisu. Konieczne jest zatem jednoznaczne przesądzenie, iż rzeczoznawca majątkowy we własnym zakresie ma prawo uzyskać, a dany podmiot ma obowiązek udostępnić dokumenty i rejestry, do których dostęp jest rzeczoznawcy majątkowemu niezbędny w związku ze sporządzaną wyceną nieruchomości. Zaproponowany w przepisie obowiązek udostępnienia niezbędnych dokumentów i rejestrów nie wiąże się z koniecznością udostępnienia zainteresowanemu sprzętu (np. kserokopiarki) stanowiącego własność urzędu.

26. w art. 156:

dotychczasowe brzmienie:

„Art. 156.

1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

1a. Organ administracji publicznej, który zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, jest obowiązany umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzanie z niego notatek i odpisów. Osoba ta może żądać uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego lub wydania jej z operatu szacunkowego uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem tej osoby.

2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.

3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.

5. Przepisy ust. 3 i 4 nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych.”

proponowane brzmienie:

a) w ust. 1a zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Jednostka sektora finansów publicznych lub inny podmiot, który w zakresie, w jakim wykorzystuje lub dysponuje środkami publicznymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach

publicznych zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, są obowiązani umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzanie z niego notatek i odpisów."

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w okresie kolejnych 12 miesięcy, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154."

Istotą propozycji jest zapewnienie dostępu do operatów szacunkowych osobom, których interesu prawnego te operaty dotyczą. Z przepisu wynika, że obowiązek udostępniania operatów został nałożony wyłącznie na organy administracji publicznej, co w praktyce okazało się niewystarczające. Czynności z zakresu gospodarowania mieniem publicznym, w ramach którego może zaistnieć konieczność sporządzenia operatu szacunkowego i udostępnienia go podmiotowi posiadającemu interes prawny, wykonywane są nie tylko przez organy administracji publicznej, ale także przez inne jednostki sektora finansów publicznych oraz inne podmioty, które wykorzystują lub dysponują środkami publicznymi. Zasadnym jest zatem objęcie również tego kręgu zleceniodawców wycen nieruchomości, wskazanego w art. 9 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, obowiązkiem ich udostępniania osobom, które posiadają interes prawny.

Propozycja ma na celu jasne i jednoznaczne określenie zasad potwierdzania aktualności operatów szacunkowych. W dotychczasowej praktyce zauważalne są wątpliwości dotyczące okresu, w którym operat szacunkowy może być nadal wykorzystywany oraz momentu, od którego ten okres należy liczyć. Dodatkowo, pomimo obowiązku dokonywania wyceny ze szczególną starannością właściwą dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w praktyce zdarzają się sytuacje, w których potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje bez stosownej analizy prawno-ekonomicznej przedmiotu wyceny i lokalnego rynku nieruchomości. Proponuje się zatem, aby potwierdzenie aktualności obejmowało kolejne dwanaście miesięcy licząc od zakończenia okresu, w którym operat szacunkowy mógł być wykorzystany, a potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno zostać udokumentowane stosowną analizą, załączoną do operatu szacunkowego.

27. w art. 157 uchyla się ust. 1a,

Zaproponowano rezygnację z ustawowego definiowania skutku negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, jakim jest utrata przez operat charakteru opinii o wartości nieruchomości. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisu wskazuje, iż w stosunku do tego samego operatu szacunkowego wydawane były przez różne organizacje zawodowe rzeczoznawców

majątkowych zdecydowanie odmienne oceny prawidłowości jego sporządzenia. Zasadnym wydaje się zatem, aby zgodnie z zasadą swobody oceny dowodów ostateczną decyzję o możliwości wykorzystania operatu szacunkowego w danej sprawie podejmował organ prowadzący postępowanie.

28. uchyla się art. 158,

Istotą propozycji jest uchylenie obowiązku sporządzania i przekazywania właściwym organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z operatów szacunkowych przez rzeczoznawców majątkowych. Zaproponowana zmiana realizuje postulat zgłoszony przez Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, które w petycji z dnia 30 marca 2016 r. skierowanej do Pana Stanisława Karczewskiego - Marszałka Senatu, wnioskowało o uchylenie art. 158. Propozycja PTRM uzyskała aprobatę członków senackiej Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji podczas posiedzeń w dniach 14 czerwca i 2 sierpnia 2016 r. Inicjatywa Rządu ma na celu realizację ustaleń zapadłych na posiedzeniach Komisji. W konsekwencji uchylenia art. 158 znosi się odpowiedzialność zawodową rzeczoznawców majątkowych z tytułu nieprzekazywania właściwym starostom wyciągów ze sporządzonych operatów szacunkowych. Jednocześnie znosi się obowiązek prowadzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa badań w zakresie wartości nieruchomości. Uchyla się także obowiązek nieodpłatnego udostępniania do wglądu ww. ministrowi informacji o wartościach nieruchomości przez organy administracji publicznej dysponujące tymi informacjami.

29. w art. 173a:

dotychczasowe brzmienie:

„Art. 173a

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokonuje okresowych badań rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Badania dotyczą wartości nieruchomości, cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.

2. Na podstawie badań, o których mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa co najmniej raz w roku opracowuje analizy i zestawienia charakteryzujące rynek nieruchomości. Analizy i zestawienia są udostępniane nieodpłatnie organom administracji publicznej oraz podmiotom, które udostępniły informacje o rynku nieruchomości przydatne do opracowania tych analiz i zestawień albo poniosły koszty pozyskania tych informacji. W pozostałych przypadkach udostępnianie analiz i zestawień następuje odpłatnie, stosownie do poniesionych kosztów ich opracowania. Udostępnianie może mieć formę zapisu elektronicznego w Internecie.”

proponowane brzmienie:

„Art. 173a.

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokonuje okresowych badań rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Badania dotyczą cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.

2. Na podstawie badań, o których mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa co najmniej raz w roku opracowuje analizy i zestawienia charakteryzujące rynek nieruchomości. Analizy i zestawienia są udostępniane na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra."

Zasadne jest, aby analizy i zestawienia dotyczące rynku nieruchomości, sporządzane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa były bezpłatne i odstępne dla każdego. Koszty związane z opracowywaniem analiz i zestawień dotyczących rynku nieruchomości są bowiem ponoszone niezależnie od tego, czy zainteresowany podmiot wystąpi o ich udostępnienie, czy też nie. Resort realizuje ustawowy obowiązek opracowywania tych analiz, a koszty tego działania są stałym kosztem ponoszonym przez budżet państwa. Przewidziane w obowiązujących regulacjach wpływy z tytułu udostępniania tych dokumentów nie przekładają się w żaden sposób na funkcjonowanie przyjętego w Ustawie o gospodarce nieruchomościami mechanizmu sporządzania co roku takich opracowań. Z uwagi na powyższe proponuje się rezygnację z pobierania opłat za udostępnianie ww. opracowań oraz publikację tych analiz na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra. Do tej pory analizy i zestawienia były udostępniane nieodpłatnie jedynie organom administracji publicznej oraz podmiotom, które udostępniły informacje o rynku nieruchomości przydatne do opracowania tych analiz i zestawień albo poniosły koszty pozyskania tych informacji. W pozostałych przypadkach udostępnianie analiz i zestawień, zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisu, miało następować odpłatnie.

30. w art. 173c:

dotychczasowe brzmienie:

„Art. 173c.

Przez informacje o rynku nieruchomości, o których mowa w art. 173b, rozumie się informacje dotyczące w szczególności wartości nieruchomości, cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.”

proponowane brzmienie:

„Art. 173c. Przez informacje o rynku nieruchomości, o których mowa w art. 173b, rozumie się informacje dotyczące w szczególności cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.”

31. w art. 175:

obecne brzmienie:

„Art. 175

1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

2. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

3. Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w art. 157, art. 194, art. 195 i art. 195a.

4. Przedsiębiorca prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a. Jeżeli wykonuje ją przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, podlega on również odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tej osoby.

5. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 4, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań, a także sposoby uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1829 i 1948).

6. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”

proponowane brzmienie:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz dokumentowania wypełniania tego obowiązku. Dokumentację potwierdzającą wypełnienie tego obowiązku rzeczoznawca majątkowy przechowuje przez okres 5 lat.”

b) po ust. 4 dodaje się ust. 4a i 4b w brzmieniu:

„4a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, stanowi załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości.

4b. Przepis ust. 4a stosuje się odpowiednio w przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4, a także w odniesieniu do opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, o których mowa w art. 174 ust. 3a."

Wprowadzono obowiązek dołączania do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości kopii polisy obowiązkowego ubezpieczenia OC. Analogicznie, w przypadku dokonywania potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy będzie również zobowiązany do dołączenia aktualnej kopii polisy ubezpieczeniowej. Jednocześnie mając na uwadze, że w praktyce mogą pojawić się sytuacje, gdy umowa o dokonanie wyceny nieruchomości została zawarta przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i do momentu obowiązywania nowych przepisów nie została zrealizowana (tzn. nie został sporządzony operat szacunkowy), zaproponowano, aby w takim przypadku rzeczoznawca majątkowy dołączał kopię dokumentu ubezpieczenia do operatu szacunkowego, który zostanie sporządzony na podstawie tej umowy. W takiej sytuacji bowiem umowa o wykonanie wyceny nieruchomości zostanie zawarta na podstawie przepisów dotychczasowych, które nie przewidują m.in. obowiązku dołączania kopii dokumentu ubezpieczenia, operat szacunkowy natomiast zostanie sporządzony pod rządami nowych przepisów.

Ponadto w obowiązującym stanie prawnym obowiązek ubezpieczenia OC dotyczy przedsiębiorców, a zatem nie jest możliwe nałożenie z tego tytułu kar dyscyplinarnych na osoby fizyczne będące rzeczoznawcami majątkowymi obowiązek posiadania ubezpieczenia OC przez przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości kontrolować będzie Inspekcja Handlowa, której kompetencje w tym zakresie wynikają bezpośrednio z przepisów ustawy o Inspekcji Handlowej. Zdecydowano przy tym o wprowadzeniu sankcji finansowych za nieprzestrzeganie obowiązku posiadania ubezpieczenia OC w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia. Wysokość kary pieniężnej uzależniona będzie od skali prowadzonej działalności z zakresu szacowania nieruchomości, dotychczasowej działalności przedsiębiorcy oraz czasu trwania naruszenia, przy czym kryterium „dotychczasowa działalność przedsiębiorcy” obejmować będzie m.in. wyniki poprzednich kontroli. Jednocześnie uznano, że administracyjna kara pieniężna będzie karą efektywną, ze względu na możliwość szybkiego nałożenia, a dotkliwość kary będzie skutecznie zniechęcała do naruszania przepisów ustawy. Uprawnienia do nakładania kar finansowych przysługiwać będą wojewódzkim inspektorom Inspekcji Handlowej. Od decyzji wydanej w pierwszej instancji, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o Inspekcji Handlowej, przysługuje odwołanie do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Ponadto możliwość nałożenia kary pieniężnej ograniczono do terminu trzech lat licząc od dnia powstania obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC przez przedsiębiorcę. Norma ta wpisuje się w regulacje zawarte w Kodeksie cywilnym, w którym termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej określono na trzy lata. Analogiczne rozwiązanie zaproponowano również w odniesieniu do pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Granice wysokości kary pieniężnej za brak ubezpieczenia OC pośrednika w obrocie nieruchomościami będą identyczne jak w przypadku przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, natomiast dla zarządców nieruchomości - zarówno dolna, jak i górna granica wysokości kary stanowiąc dwukrotności tych stawek.

Zróżnicowanie wysokości kar pieniężnych wynika z minimalnej sumy gwarancyjnej ubezpieczenia OC przewidzianej dla przedsiębiorców wykonujących czynności z zakresu odpowiednio szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami.

W konsekwencji wprowadzenia przepisów o karach pieniężnych zaszła także potrzeba zmodyfikowania tytułu Działu VI Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Proponuje się również przywrócenie odpowiedzialności zawodowej za niewypełnianie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. W obecnym stanie prawnym rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany stale doskonalić swoje kwalifikacje zawodowe. Na skutek częściowej deregulacji zawodu, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2014 r., zniesiona została jednak odpowiedzialność zawodowa za niewypełnienie tego obowiązku. Zrezygnowano wówczas także z określenia sposobów i form doskonalenia, wymogów programowych dla różnych form doskonalenia zawodowego, a także kryteriów oceny spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. W konsekwencji doskonalenie kwalifikacji zawodowych może być obecnie realizowane w dowolnej formie i w dowolnym wymiarze czasowym. Jednocześnie niewywiązywanie się z obowiązku ustawowego nie wiąże się z konsekwencjami o charakterze dyscyplinarnym. Propozycja wychodzi naprzeciw postulatam zgłaszanym przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Jednocześnie mając na uwadze potrzebę zapewnienia możliwości weryfikacji wypełniania przez rzeczoznawców majątkowych ustawowego obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej zobligowano rzeczoznawców majątkowych do dokumentowania wypełniania tego obowiązku oraz przechowywania tej dokumentacji przez okres pięciu lat.

32. w art. 177 ust. 2b pkt 2:

obecne brzmienie:

„2) posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości.”

proponowane brzmienie:

„2) posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe świadczące o nabyciu wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu jak osoby, które odbyły praktykę zawodową, o której mowa w ust. 1 pkt 5.”

Zmiana ma na celu doprecyzowanie kryteriów oceny spełnienia warunku posiadania doświadczenia zawodowego przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych zwolnionych z obowiązku odbywania co najmniej 6 - miesięcznej praktyki zawodowej. Obecnie zarówno ze strony kandydatów, jak i Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, napływają sygnały świadczące o nieprecyzyjnej treści przepisu, co powoduje różną praktykę przy kwalifikowaniu kandydatów oraz niepewność sytuacji prawnej osób ubiegających się o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

33. w art. 178:

obecne brzmienie:

„Art. 178

1. Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 158 i art. 175 ust. 1, 3 i 4, podlega odpowiedzialności zawodowej.

2. Wobec rzeczoznawcy majątkowego mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

1) upomnienie;

2) nagana;

3) zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku;

4) zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym;

4a) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie;

5) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia.

2a. (uchylony).

2b. (uchylony).

3. Pozbawienie uprawnień zawodowych następuje również w przypadku:

1) utraty zdolności do czynności prawnych;

2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 2;

3) sądowego zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego;

4) sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości.

4. (uchylony).

5. Pozbawienie uprawnień zawodowych, o którym mowa w ust. 3, następuje na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu. Osoba, której dotyczy orzeczenie sądu, jest obowiązana niezwłocznie poinformować o tym zdarzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa."

proponowane brzmienie:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1 - 3, podlega odpowiedzialności zawodowej."

b) po ust. 2b dodaje się ust. 2c w brzmieniu:

„2c. Wykonanie kary dyscyplinarnej następuje przez wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych."

c) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Osoba pozbawiona uprawnień zawodowych w trybie, o którym mowa w ust. 5, z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądu traci prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzecznawca majątkowy”.”

Proponuje się jednoznaczne wskazanie terminu, w którym następuje wykonanie decyzji o zastosowaniu wobec rzeczoznawcy majątkowego kary dyscyplinarnej wydanej w I instancji, w przypadku gdy rzeczoznawca majątkowy nie złoży w ustawowym terminie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy. Zaproponowano, aby wykonanie takiej decyzji następowało po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna, analogicznie do obowiązującego art. 195a ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie zaproponowano doprecyzowanie przepisów odnoszących się do wykonania kary dyscyplinarnej poprzez zaznaczenie, że wykonanie kary dyscyplinarnej następuje przez wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Wpis będzie zawierał informacje przewidziane dla zakresu informacyjnego centralnego rejestrów rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 193 ust. 4). Ponadto w przypadku orzeczenia kary zawieszenia uprawnień zawodowych wniosek o ponowny wpis może zostać złożony po upływie okresu zawieszenia uprawnień zawodowych, liczonego od daty wykreślenia z centralnego rejestru, a nie np. od daty otrzymania decyzji o zastosowaniu tej kary.

Doprecyzowanie, że rzeczoznawca majątkowy, który orzeczeniem sądu został pozbawiony uprawnień zawodowych w wyniku:

- utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,
- skazania za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe,
- sądowego zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego lub zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości,

z dniem uprawomocnienia się tego orzeczenia traci prawo wykonywania zawodu i posługiwania się tytułem „rzecznawca majątkowy”. Przepis ten jest niezbędny z uwagi na upływ czasu pomiędzy uprawomocnieniem się orzeczenia sądu a otrzymaniem informacji o tym zdarzeniu przez organ prowadzący centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych, a tym samym wykreśleniem z tego rejestru.

34. po art. 179 dodaje się art. 179a i art. 179b w brzmieniu:

„Art. 179a. Pośrednik w obrocie nieruchomościami to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.”

Art. 179b. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;

2) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

3) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części;

4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części."

Zaproponowano wprowadzenie definicji „pośrednictwa w obrocie nieruchomościami” oraz „zarządzania nieruchomościami”, które zostały uchylone ustawą z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829). W konsekwencji w praktyce wykonywania działalności zawodowej pojawiły się wątpliwości interpretacyjne zgłaszane zarówno ze strony pośredników i zarządców, jak również klientów tych podmiotów. Zaistniała zatem potrzeba skatalogowania wykonywanych czynności, co pozwoli zapewnić przejrzystą i stabilną sytuację podmiotom zawierającym umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami. Równocześnie pomocne będzie zdefiniowanie pojęć „pośrednik w obrocie nieruchomościami” oraz „zarządca nieruchomości”. Należy zauważyć, że przed dniem 1 stycznia 2014 r. pośrednikiem lub zarządcą mogła być wyłącznie osoba fizyczna, która posiadała licencję zawodową nadaną przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Natomiast w obowiązującym stanie prawnym czynności pośrednictwa oraz zarządzania może wykonywać każdy pod warunkiem, że zawrze odpowiednio umowę pośrednictwa lub o zarządzanie nieruchomością oraz będzie posiadał obowiązkowe ubezpieczenie OC. Pojawiają się jednak wątpliwości, kto powinien wykonywać czynności zawodowe, a przede wszystkim zawrzeć umowę pośrednictwa lub umowę o zarządzanie nieruchomością i w związku z tym podlegać obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej, czy np. zarządca jako osoba fizyczna czy firma (osoba prawna) zatrudniająca zarządców. W ocenie projektodawcy pośrednikiem lub zarządcą powinna być osoba, która realizuje czynności zawodowe odpłatnie, w sposób zorganizowany, ciągły, powtarzalny. Te wszystkie elementy składają się na definicję działalności gospodarczej, dlatego zaproponowano, aby czynności z zakresu pośrednictwa lub zarządzania nieruchomościami mogli wykonywać przedsiębiorcy. W takim przypadku nie ma przeszkód, aby faktyczne czynności wykonywały osoby fizyczne na podstawie umowy łączącej ich z przedsiębiorcą. Ponadto zdefiniowanie pośrednika i zarządcy jako przedsiębiorcy znacząco ograniczy ryzyko, że pośrednictwem lub zarządzaniem zajmować się będą przypadkowe osoby, co w konsekwencji zagwarantuje również większą ochronę osobom korzystającym z tego rodzaju usług. Ponadto wprowadza się sankcję finansową za wykonywanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami bez wymaganej przepisami formy. Analogiczną sankcję przewidziano także dla rzeczoznawców majątkowych wykonujących zawód w niedopuszczalnej przez przepisy formie. W obowiązującym stanie prawnym brak jest bowiem sankcji z tego tytułu wobec rzeczoznawcy majątkowego. W ocenie projektodawcy taki instrument prawny zdyscyplinuje podmioty działające na rynku nieruchomości i jednocześnie zminimalizuje sytuacje, w których czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomością wykonywać będą podmioty nieuprawnione. Wymiar kary będzie przy tym skutecznie odstraszał przed łamaniem przepisów.

35. w art. 180 ust. 3:

obecne brzmienie:

„3. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.”

Ust. 3 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.”

36. w art. 181 po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

"3a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, aktualnego na dzień zawarcia umowy pośrednictwa stanowi załącznik do tej umowy. Pośrednik w obrocie nieruchomościami niezwłocznie informuje stronę umowy pośrednictwa o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.

3b. Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami nie dopełnił obowiązków, o których mowa w ust. 3a, strona umowy pośrednictwa, po uprzednim wezwaniu pośrednika w obrocie nieruchomościami do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania, ma prawo wypowiedzieć umowę pośrednictwa ze skutkiem natychmiastowym."

Zobowiązano pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcę nieruchomości do dołączania do umowy pośrednictwa oraz umowy o zarządzanie nieruchomością kopii dokumentu ubezpieczenia, aby strona umowy posiadała informację niezbędną w przypadku ubiegania się o odszkodowanie za szkody spowodowane w związku z wykonywaniem czynności odpowiednio pośrednictwa lub zarządzania nieruchomościami. Wprowadzono także sankcję za niezrealizowanie tego obowiązku, polegającą na prawie wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Jednocześnie zaproponowano przepis dostosowujący do umów pośrednictwa i umów o zarządzanie nieruchomością zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i nadal obowiązujących, zgodnie z którym w takim przypadku pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz zarządcą nieruchomości będzie zobowiązany do przekazania stronie odpowiedniej kopii dokumentu ubezpieczenia wyłącznie na jej wniosek.

37. po art. 181 dodaje się art. 181a w brzmieniu:

"Art. 181a. Pośrednik w obrocie nieruchomościami, wykonujący czynności, o których mowa w art. 179b, w związku z zawartą umową pośrednictwa, ma prawo wglądu do:

- 1) ksiąg wieczystych,*
- 2) katastru nieruchomości,*
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu,*

- 4) tabel taksacyjnych i map taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169,
 - 5) planów miejscowych, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 6) rejestrów cen i wartości nieruchomości,
 - 7) rejestrów osób, którym przysługują prawa określone w art. 179b pkt 2, oraz prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8) ewidencji ludności w zakresie obowiązku meldunkowego,
 - 9) świadectw charakterystyki energetycznej
- oraz do pobierania z nich niezbędnych odpowiednio odpisów, wypisów zaświadczeń."

Powrócono do wcześniejszej regulacji, obowiązującej od dnia 22 września 2004 r. do dnia 31 grudnia 2013 r., która dotyczyła dostępu do rejestrów obejmujących nieruchomości i prawa do nieruchomości, przy czym dostęp ten jest uzależniony od zawartej umowy pośrednictwa. Prawidłowe i rzetelne wykonywanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wymaga dostępu do rejestrów lub dokumentów. Pośrednik powinien przedstawić klientowi pełną informację na temat oferowanej nieruchomości i nie może w tym zakresie usprawiedliwiać się brakiem dostępu do danych z różnych rejestrów. Podkreślenia wymaga, że dostęp do większości rejestrów zawartych w tym przepisie (poza ewidencją ludności i rejestrem osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) przysługuje każdemu, ze względu na publiczny charakter tych rejestrów. Zestawienie ww. rejestrów jest zasadne ze względu na wskazanie, jakie niezbędne rejestry i dokumenty powinien zweryfikować pośrednik w obrocie nieruchomościami w trakcie wykonywania czynności pośrednictwa. W przypadku ewidencji ludności istotne są informacje na temat osób zameldowanych. Brak tych informacji lub posiadanie niezweryfikowanych informacji może utrudnić sfinalizowanie transakcji dotyczącej nieruchomości, a tym samym wpłynąć na jakość świadczonych usług z zakresu pośrednictwa. Podobnie jest w przypadku danych obejmujących spółdzielcze prawo do lokalu. Ponieważ ww. prawo jest zbywalne i w związku z tym może być przedmiotem obrotu, pośrednik w obrocie nieruchomościami powinien mieć możliwość uzyskania szczegółowych informacji na ten temat, aby je następnie przekazać klientowi.

38. po art. 184 dodaje się art. 184a i art. 184b w brzmieniu:

„Art. 184a. Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.

Art. 184b. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;

5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonej zgodnie z jej przeznaczeniem;

6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość."

39. w art. 185 ust. 2:

obecne brzmienie:

„2. Zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.”

proponowane brzmienie:

„2. Zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.”

40. w art. 186 po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, aktualnego na dzień zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością stanowi załącznik do tej umowy. Zarządca nieruchomości niezwłocznie informuje stronę umowy o zarządzanie nieruchomością o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.

3b. Jeżeli zarządca nieruchomości nie dopełnił obowiązków, o których mowa w ust. 3a, strona umowy o zarządzanie nieruchomością, po uprzednim wezwaniu zarządcy nieruchomości do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania, ma prawo wypowiedzieć umowę o zarządzanie nieruchomością ze skutkiem natychmiastowym.”

41. Po art. 190 dodaje się art. 190a w brzmieniu:

„Art. 190a. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez właściwy organ, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa i Agencję Mienia Wojskowego oraz do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli i lub użytkowników wieczystych, a także przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwałą zarząd.”

Propozycja ma na celu zwolnienie podmiotów, które samodzielnie gospodarują nieruchomości powierzonymi im do gospodarowania (tj. organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego gospodarujących zasobami nieruchomości tych jednostek, starostów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa oraz agencji, które na podstawie odrębnych przepisów wykonują prawo własności oraz inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa, a co za tym idzie również gospodarują tymi nieruchomościami), jak również właściciele nieruchomości samodzielnie zarządzają nieruchomościami stanowiącymi ich własność oraz użytkowników wieczystych i trwałych zarządców, którzy samodzielnie zarządzają nieruchomościami oddanymi im odpowiednio w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd, z obowiązków dotyczących zarządców nieruchomości przewidzianych w projekcie oraz zawartych w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji bowiem wprowadzenia definicji „zarządcy nieruchomości” oraz „zarządzania nieruchomościami”, nieracjonalne jest, aby podmioty, które zdecydują się samodzielnie wykonywać czynności z zakresu zarządzania „swoimi” nieruchomościami zobowiązane były do prowadzenia działalności gospodarczej w tym zakresie, posiadania obowiązkowego ubezpieczenia OC czy zawierania umowy o zarządzanie nieruchomością. Analogiczna regulacja funkcjonowała również przed dniem 1 stycznia 2014 r.

42. w art. 191:

obecne brzmienie:

„Art. 191.

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nadaje uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, osobom które spełniły wymogi określone w art. 177.

2. (uchylony).

3. Spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 1, stwierdza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna w postępowaniu kwalifikacyjnym.

3a. Wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości podlega rozpatrzeniu w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia wszczęcia postępowania kwalifikacyjnego. Do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości dołącza się dokumenty w formie oryginału, poświadczonej kopii lub poświadczonego tłumaczenia, potwierdzające spełnienie wymogów, o których mowa w art. 177 ust. 1.

3b. W przypadku stwierdzenia konieczności uzupełnienia wniosku, organ wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania wezwania. Nieuzupełnienie wniosku w terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. W przypadku uzupełnienia wniosku jest on kierowany na pierwsze postępowanie kwalifikacyjne odbywające się po dniu uzupełnienia wniosku, chyba że jest możliwe skierowanie wniosku na postępowanie kwalifikacyjne, którego data została wskazana we wniosku. Bieg terminu, o którym mowa w ust. 3a, liczy się od dnia postępowania kwalifikacyjnego, na które wniosek został skierowany.

3c. Jeżeli w toku postępowania kwalifikacyjnego na podstawie złożonych dokumentów nie jest możliwe stwierdzenie, czy kandydat spełnia warunki określone w art. 177, przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego w uzgodnieniu z właściwym wiceprzewodniczącym Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej występuje z wnioskiem do ministra o zwrócenie się do odpowiednich organów, instytucji

lub osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia tego postępowania. Bieg terminu, o którym mowa w ust. 3a, ulega zawieszeniu do dnia otrzymania dodatkowych wyjaśnień.

3d. Przepisu ust. 3c nie stosuje się do warunków określonych w art. 177 ust. 1 pkt 1 i 2.

3e. Termin rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 3a, może zostać przedłużony dodatkowo tylko jeden raz. Przedłużenie terminu nie może przekroczyć dwóch miesięcy.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Państwową Komisję Kwalifikacyjną, w której skład wchodzi: przedstawiciele ministra (3/5 członków) oraz osoby wskazane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (2/5 członków).

5. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych. Koszty są pokrywane przez wniesienie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne.

6. Wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne nie może być wyższa niż kwota przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

7. Członkom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej przysługuje wynagrodzenie za przeprowadzanie postępowania kwalifikacyjnego.

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

1) wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne, umożliwiającej pokrycie kosztów postępowania kwalifikacyjnego i wydatków związanych z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, tryb jej pobierania oraz przypadki uzasadniające zwrot tej opłaty, a także tryb jej zwrotu, uwzględniając etapy i terminy postępowania kwalifikacyjnego;

2) wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, uwzględniając liczbę osób przystępujących do postępowania kwalifikacyjnego oraz sposób przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego."

proponowane brzmienie:

a) w ust. 3a zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

"Wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości podlega rozpatrzeniu w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od daty przeprowadzenia etapu postępowania kwalifikacyjnego, którego dotyczy wniosek."

b) w ust. 3c zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Jeżeli w toku postępowania kwalifikacyjnego na podstawie złożonych dokumentów nie jest możliwe stwierdzenie, czy kandydat spełnia warunki określone w art. 177, zespół kwalifikacyjny Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej sporządza protokół, w którym występuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zwrócenie się do

odpowiednich organów, instytucji lub osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia tego postępowania."

c) w ust. 3e zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Termin rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 3a, może zostać przedłużony tylko jeden raz."

d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Państwową Komisję Kwalifikacyjną lub członków tej Komisji. W skład Komisji wchodzi przedstawiciele ministra (3/5 członków) oraz osoby wskazane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (2/5 członków)."

Propozycja doprecyzowania terminu rozpatrzenia wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Z uwagi na fakt, że postępowanie kwalifikacyjne w sprawie nadania uprawnień zawodowych dzieli się na kilka etapów (etap wstępny - analiza dokumentacji, następnie egzamin pisemny i ustny), w trakcie których mogą nastąpić różne okoliczności powodujące przesunięcie terminu przystąpienia kandydata do danego etapu egzaminu. W związku z powyższym na gruncie obowiązującego brzmienia art. 191 ust. 3a powstawały wątpliwości, od jakiej daty następuje bieg dwumiesięcznego terminu. Nie jest jednoznaczne, czy data wszczęcia postępowania to data złożenia wniosku przez kandydata, czy może data etapu wstępnego, który przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna stwierdzająca spełnienie wymogów nadania uprawnień. Zaproponowano, aby termin rozpatrzenia wniosku liczyć od daty przeprowadzenia etapu postępowania kwalifikacyjnego, którego dotyczy wniosek. W przypadku zatem gdy kandydat po raz pierwszy wnioskuje o nadanie uprawnień zawodowych organ będzie zobowiązany rozpatrzyć wniosek w terminie dwóch miesięcy od daty przeprowadzenia etapu wstępnego, który przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna. W przypadku gdy kandydat, który uzyskał wynik negatywny egzaminu pisemnego lub ustnego, występuje ponownie z wnioskiem o nadanie uprawnień, etap wstępny jest pomijany, a zatem bieg terminu będzie liczony od dnia przeprowadzenia egzaminu, do którego przystąpi kandydat. Zmiany w art. 191 ust. 3c mają jedynie charakter redakcyjny, dostosowujący przepisy do praktyki działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i jej zespołów.

43. w art. 192:

obecne brzmienie:

„Nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości stwierdza się świadectwem. Odmowa nadania uprawnień zawodowych następuje w drodze decyzji."

dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Świadectwa, o których mowa w ust. 1, wydaje się również obywatelom państw członkowskich Unii Europejskiej, którym, na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej

(Dz. U. z 2016 r. poz. 65), uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, na ich wniosek."

Proponuje się sformułowanie podstawy prawnej do wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości obywatelom UE, którym na podstawie przepisów ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 65), uznano nabyte w tych państwach kwalifikacje zawodowe do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami osoby, którym uznane zostały kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego na terenie Polski, uzyskują prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”. Osoby te są również wpisywane do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Oznacza to tym samym, że obywatele UE, którym uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, mają analogiczne prawo do wykonywania tego zawodu jak osoby, którym uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości nadano w trybie przepisów działu IV rozdziału 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy jednak zauważyć, że w odniesieniu do osób, którym nadano uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania według przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokumentem potwierdzającym nadanie tych uprawnień jest świadectwo. Natomiast obywatele UE, którzy uzyskują de facto takie same uprawnienia, jednakże na podstawie innych przepisów dotyczących uznawania kwalifikacji zawodowych, otrzymują decyzję organu. Zasadne wydaje się zatem, aby całe środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych mogło legitymować się jednolitym dokumentem potwierdzającym posiadane uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Należy również podkreślić, że propozycja ma na celu wyłącznie zapewnienie możliwości uzyskania i posługiwania się przez obywateli UE, którym uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego na terenie Polski, takim samym dokumentem, jak rzeczoznawcy majątkowi, którzy uzyskali uprawnienia zawodowe w trybie Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wydanie dokumentu następować będzie na wniosek osoby zainteresowanej. Ponadto w projekcie przewidziano, że prawo ubiegania się o wydanie świadectwa nadania uprawnień zawodowych przysługiwać będzie również obywatelom UE, którym kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego zostały uznane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

44. art. 193:

obecne brzmienie:

„Art. 193

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych.

2. Do centralnego rejestru wymienionego w ust. 1 wpisuje się osoby, którym nadano uprawnienia zawodowe rzeczoznawców majątkowych na podstawie świadectw nadania tych uprawnień.

3. W rejestrze, o którym mowa w ust. 1, wpisuje się również obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej, którym, na zasadach określonych w ustawie z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 65), uznano nabyte w tych państwach kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

4. W centralnym rejestrze wpisuje się następujące dane dotyczące osób, którym nadano uprawnienia:

- 1) numer kolejny wpisu;
- 2) datę wpisu;
- 3) imię i nazwisko;
- 4) imiona rodziców;
- 5) datę i miejsce urodzenia;
- 6) adres zamieszkania;
- 7) wykształcenie;
- 8) numer ewidencyjny PESEL;
- 9) numer dokumentu tożsamości obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej;
- 10) numer uprawnień;
- 11) informacje o orzeczonych karach dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, a także informacje o pozbawieniu uprawnień z przyczyn, o których mowa w art. 178 ust. 3;
- 12) informacje o wykreśleniach z rejestru oraz przyczynach tych wykreśleń.

5. Wykreślenie z rejestru osób, którym nadano uprawnienia zawodowe, następuje w przypadku:

- 1) zawieszenia uprawnień, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 i 4;
- 2) pozbawienia uprawnień, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 4a i 5;
- 3) pozbawienia uprawnień, o którym mowa w art. 178 ust. 3;
- 4) śmierci.

6. W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3, ponowny wpis do rejestru następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie okresu orzeczonej kary dyscyplinarnej. W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 4, ponowny wpis do rejestru następuje po ponownym złożeniu egzaminu z wynikiem pozytywnym.

7. W razie orzeczenia kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 pkt 1 i 2 zatarcie kary następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie 1 roku od jej wykonania.

8. W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 zatarcie kary następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie 2 lat od zakończenia okresu orzeczonej kary.

9. W razie zatarcia kary dyscyplinarnej informację o tej karze wykreśla się z centralnego rejestru.

10. Wyciągi z rejestru, z wyjątkiem danych wymienionych w ust. 4 pkt 5, 8, 9, 11 i 12, podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.

11. Ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 10, podlegają także zmiany w rejestrze.

12. Na uzasadniony wniosek organu państwa członkowskiego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2016 r. poz.

893 i 1948), minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia dane, o których mowa w ust. 4, w zakresie wskazanym we wniosku, powiadamiając o tym rzeczoznawcę majątkowego, którego dane zostały udostępnione."

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do centralnego rejestru wpisuje się również osoby, o których mowa w art. 192 ust. 2."

b) w ust. 4 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) adres korespondencyjny;"

c) w ust. 6 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3, ponowny wpis do rejestru następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie okresu orzeczonej kary dyscyplinarnej, licząc od dnia wykreślenia."

d) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Wyciągi z rejestru, z wyjątkiem danych wymienionych w ust. 4 pkt 5, 7, 8, 9, 11 i 12, podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra."

Propozycja ma na celu wyłączenie obowiązku zamieszczania informacji o wykształceniu osób uprawnionych do szacowania nieruchomości w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a także publikacji tej informacji na stronach internetowych urzędu. Zaproponowane rozwiązanie uwzględnia postulat zgłoszony przez Rzecznika Praw Obywatelskich. Utrzymuje się przy tym obowiązek publikowania danych dotyczących imion rodziców osób, którym nadano uprawnienia zawodowe, co pozwoli na zapewnienie możliwości weryfikacji przez klientów rzeczoznawców majątkowych posiadanych przez nich uprawnień zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości. Na skutek proponowanych zmian w praktyce zniknie bowiem możliwość dodatkowej weryfikacji rzeczoznawcy majątkowego według miejsca zamieszkania. Ponadto imię i nazwisko, w przypadku najbardziej popularnych nazwisk, w żaden sposób nie identyfikuje osoby fizycznej. Obecnie centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych zawiera ponad 50 przypadków, kiedy co najmniej dwie osoby mają identyczne imię i nazwisko. Tym samym postanowiono o pozostawieniu bez zmian przepisu odnoszącego się do ujawniania w rejestrze imion rodziców osób, którym nadano uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

45. w art. 194:

obecne brzmienie:

„Art. 194.

1. (uchylony).

1a. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, z zastrzeżeniem ust. 1b i 1c. Po wszczęciu postępowania minister przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

1b. W przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych lub ustanowionych przez sąd, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd.

1c. Nie wszczyna się postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, jeżeli do dnia otrzymania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę odpowiedzialności zawodowej upłynęły 3 lata, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności.

2. Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 158 i art. 175 ust. 1, 3 i 4, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

4. Koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej są pokrywane ze środków budżetu państwa znajdujących się w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”

a) ust. 1 b otrzymuje brzmienie:

„1 b. W przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora.”

b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1 - 3, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej lub członków tej Komisji, w tym spośród osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.”

Zgodnie zobowiązującą zasadą organ administracji publicznej nie może wszcząć postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec rzeczoznawcy majątkowego powołanego lub ustanowionego przez sąd. Nie jest zatem możliwa ocena czynności zawodowych szacowania nieruchomości dokonanych przez rzeczoznawcę majątkowego jako biegłego sądowego, podczas sporządzania operatu szacunkowego w toku prowadzonego postępowania sądowego, chyba że zwróci się o to sąd. Konieczne

jest uzupełnienie dotychczasowej treści przepisu o czynności szacowania wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie prokuratora lub komornika. Czynności te podlegają ocenie sądu w toku prowadzonych postępowań. Wskazane jest zatem, aby czynności zlecane przez komornika lub prokuratora również podlegały ocenie w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej, jednakże w przypadku gdy o wszczęcie postępowania zwróci się sąd lub prokurator. Aby móc zakończyć dotychczas prowadzone postępowania wprowadzono także przepis przejściowy przesądzający, że do spraw wszczętych i niezakończonych stosuje się przepis w brzmieniu dotychczasowym, aby zakończyć dotychczas prowadzone postępowania.

46. w art. 195a po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

"1a. Wykonanie decyzji, o której mowa w ust. 1, następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie termin na złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy."

47. po art. 197 dodaje się art. 197a w brzmieniu:

„Art. 197a. Minister właściwy do zagospodarowania przestrzennego oraz spraw budownictwa, planowania mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, sposoby dokumentowania oraz sposób oceny spełnienia tego obowiązku, mając na względzie potrzebę ciągłego aktualizowania i pogłębiania wiedzy oraz umiejętności związanych z wykonywaniem przez rzeczoznawców majątkowych czynności zawodowych oraz zapewnienie przejrzystej weryfikacji spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych."

Dodanie upoważnienia do wydania aktu wykonawczego, w związku z propozycją przywrócenia odpowiedzialności zawodowej za niewypełnianie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, o którym mowa w art. 175 ust. 2 (vide zmiana art. 178 ust. 1). Mając na uwadze konieczność weryfikacji spełnienia przez rzeczoznawców majątkowych ww. obowiązku zasadne jest określenie sposobów doskonalenia kwalifikacji zawodowych, sposobów dokumentowania oraz sposobu oceny spełnienia tego obowiązku.

48. tytuł działu otrzymuje brzmienie: „Przepisy karne i o karach pieniężnych”

49. w art. 198:

obecne brzmienie:

„Art. 198.

1. Kto prowadzi:

1) bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

2) (uchylony);

3) (uchylony);

- podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

2. Tej samej karze podlega podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 6, który powierza wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1, osobie nieposiadającej uprawnień wymienionych w ust. 1.

3. Orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia."

ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Kto bez uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości dokonuje określenia wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń, podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.

2. Tej samej karze podlega:

1) rzeczoznawca majątkowy, wobec którego orzeczono karę dyscyplinarną, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 albo 4, jeżeli w okresie odbywania tej kary wykonuje czynności określone w ust. 1;

2) podmiot prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, który powierza wykonywanie czynności określonych w ust. 1 osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub rzeczoznawcy majątkowemu, o którym mowa w pkt 1."

Propozycja ma na celu doprecyzowanie sankcji za wykonywanie czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego bez uprawnień zawodowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami osoby wykonujące działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń, bez uprawnień zawodowych podlegają karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Dotychczasowa praktyka wskazuje, że kary pozbawienia wolności albo aresztu nie są zasądzone z uwagi na „niską szkodliwość społeczną czynu". Natomiast kary grzywny, możliwe do zasądzenia w wysokości maksymalnie 5 000 zł, nie są wystarczająco skuteczne ze względu na zbyt niską dotkliwość tych kar. Zaproponowano zatem, aby osoba wykonująca czynności z zakresu szacowania nieruchomości bez uprawnień zawodowych podlegała karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł. Taka sankcja ograniczy ryzyko, że wyceną nieruchomości zajmować się będą nieuprawnione osoby. Jednocześnie rozszerzono katalog podmiotów, wobec których możliwe będzie zastosowanie kary pieniężnej. Zaproponowano objęcie sankcją również rzeczoznawców majątkowych, którzy w okresie odbywania kary dyscyplinarnej w postaci zawieszenia uprawnień zawodowych dokonują określania wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń. Powyższe rozwiązanie jest konieczne z uwagi na fakt, że obowiązujący system prawny nie przewiduje wobec takich rzeczoznawców majątkowych sankcji. Obowiązujący przepis art. 198 ust. 1 dotyczy bowiem osób wykonujących czynności

szacowania bez uprawnień zawodowych, natomiast rzeczoznawca majątkowy, wobec którego orzeczono karę dyscyplinarną w postaci zawieszenia uprawnień de facto posiada uprawnienia zawodowe, nie może jednak wykonywać czynności szacowania nieruchomości. Ponadto zmiana wart. 198a ma charakter dostosowujący i wynika ze zmiany brzmienia art. 198.

50. Art. 198a:

obecne brzmienie:

"Art. 198a.

Przepisu art. 198 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do podmiotów, w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej."

proponowane brzmienie:

"Art. 198a.

Przepisu art. 198 ust. 1 nie stosuje się do podmiotów, w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej."

51. po art. 198a dodaje się art. 198b – 198e w brzmieniu:

„Art. 198b. 1. Kto:

1) wykonuje czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 174 ust. 7,

2) wykonuje czynności określone w umowie pośrednictwa, o której mowa w art. 180 ust. 3, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 179a,

3) podejmuje decyzje i wykonuje czynności określone w umowie o zarządzanie nieruchomością, o której mowa w art. 185 ust. 2, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 184a

- podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.

2. Orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

Art. 198c. 1. Kto prowadzi działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4, podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, decyzje wydaje wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej właściwy ze względu na miejsce przeprowadzania kontroli.

3. Przy ustalaniu wysokości kary pieniężnej uwzględnia się dotychczasową działalność przedsiębiorcy, skalę prowadzonej działalności oraz czas trwania naruszenia.

4. Karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wymierzeniu kary pieniężnej stała się ostateczna.

5. Egzekucja kary pieniężnej następuje w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

6. Kara pieniężna stanowi dochód budżetu państwa.

7. Kary pieniężnej nie wymierza się, jeżeli do dnia stwierdzenia przez właściwego wojewódzkiego inspektora Inspekcji Handlowej naruszenia upłynęły 3 lata, licząc od dnia powstania obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4, przez przedsiębiorcę, u którego to naruszenie stwierdzono.

8. Obowiązek uiszczenia kary pieniężnej przedawnia się po upływie 3 lat od ostatniego dnia terminu, w którym kara powinna zostać uiszczona.

Art. 198d. Kto prowadzi działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3, podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Przepisy art. 198c ust. 2 - 8 stosuje się odpowiednio.

Art. 198e. Kto prowadzi działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 186 ust. 3, podlega karze pieniężnej w wysokości od czterokrotnego do dziesięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Przepisy art. 198c ust. 2 - 8 stosuje się odpowiednio."

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 września 2017 r., z wyjątkiem:

1) znowelizowanego art. 60 ust. 1 pkt 3, który wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia ustawy w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. W związku z reformą zasad zarządzania mieniem państwowym od dnia 1 stycznia 2017 r. na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nałożono obowiązek gospodarowania wszystkimi nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby GDDKiA. Nowelizacja przepisu art. 60 ust. 1 pkt 3 ograniczy ten zasób. Jednakże zgodnie z przepisem art. 124 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. – Przepisy wprowadzając ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2 260) starostowie obowiązani są w terminie 6 miesięcy (do 30 czerwca 2017 r.) przekazać dokumentację dotyczącą nieruchomości. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż na mocy znowelizowanego przepisu art. 60 ust. 1 pkt 3 starostowie nadal będą gospodarowali nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby rejonów GDDKiA, a także zajętymi pod drogi publiczne lub przeznaczonymi na realizację inwestycji drogowych, niezasadne jest przekazywanie dokumentacji ministrowi. Tym samym zachodzi

potrzeba, aby nowelizacja ww. przepisu weszła w życie przed dniem 30 czerwca 2017 r. W związku z powyższym oraz wypełnieniem dyspozycji art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296, z późn. zm.), zgodnie z którą w uzasadnionych przypadkach akty normatywne mogą wchodzić w życie w terminie krótszym niż czternaście dni, jeżeli ważny interes państwa wymaga natychmiastowego wejścia w życie aktu normatywnego i zasady demokratycznego państwa prawnego nie stoją temu na przeszkodzie, uzasadnione jest aby projektowany przepis wszedł w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

2) przepisów zawierających zmiany dotyczące gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego (Dział II Ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz wykonywania, ograniczania lub pozbawiania praw do nieruchomości (Dział III Ustawy o gospodarce nieruchomościami), które wejdą w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z zastrzeżeniem ust. 2 - 4 oraz 6.

Do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy zmienianej wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Do postępowań, o których mowa w art. 98a ust. 1 i art. 145 ust. 2 ustawy zmienianej wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w zakresie terminów oraz poziomu cen nieruchomości uwzględnianych w procesie wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nadal wykorzystywanych do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Do potwierdzenia aktualności operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dokonywanej po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się art. 156 ust. 4 ustawy zmienianej w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego dołącza się kopię dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4 ustawy zmienianej, aktualnego na dzień tego potwierdzenia.

W przypadku umów o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, zawartych i niezrealizowanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podmiotami uprawnionymi do dokonania tej oceny są organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu art. 4 pkt 15 ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym.

Do praktyk zawodowych, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 5 ustawy zmienianej oraz praktyk, o których mowa w art. 177 ust. 2b pkt 1 ustawy zmienianej rozpoczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w zakresie podmiotów uprawnionych do ich prowadzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Do postępowań, o których mowa w art. 194 ust. 1 b ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.