PROJEKT

USTAWA

z dnia 2024 r.

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

**Art. 1.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344,z późn. zm. [[1]](#footnote-1))) wprowadza się następujące zmiany:

1. w art. 98a w ust. 1 wyrazy „3 lat” zastępuje się wyrazami „18 miesięcy”;
2. w art. 145 w ust. 2 wyrazy „3 lat” zastępuje się wyrazami „18 miesięcy”.

**Art. 2.** W przypadku, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 18 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

**Art. 3.** W przypadku, w którym dzień stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo dzień 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 ustawy zmienianej w art. 1, nastąpił przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 18 miesięcy od dnia stworzenia tych warunków.

**Art. 4.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

1. Potrzeba i cel uchwalenia ustawy

Projektowana ustawa jest reakcją Komisji do Spraw Petycji Sejmu RP IX kadencji na petycję Nr BKSP-144-IX-509/21, skierowaną do Sejmu RP, którą zarówno Komisja do Spraw Petycji Sejmu RP IX kadencji jak i Komisja bieżącej kadencji uznały częściowo za zasadną.

Celem projektowanej ustawy jest skrócenie ustawowego terminu na wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej w przypadkach wskazanych w zmienianej ustawie.

2. Rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana, oraz różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Zgodnie z art. 98a ust. 1 zmienianej ustawy „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”. Zgodnie z art. 145 ust. 2 tej ustawy „wszczęcie 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.”.

Projektowana ustawa przewiduje skrócenie tych terminów do 18 miesięcy.

Komisja do Spraw Petycji Sejmu IX kadencji, po analizie złożonej petycji, odpowiedzi na dezyderat Komisji nr 252 skierowany do Ministra Rozwoju i Technologii oraz uzupełnionej odpowiedzi na ten dezyderat uznała, że obecnie obowiązujący okres 3 lat, w którym jest możliwe wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej, jest zbyt długi. Taka sytuacja stwarza wśród właścicieli nieruchomości dużą niepewność, ogranicza swobodę kształtowania przez nich budżetu gospodarstwa domowego i buduje poczucie braku zaufania do Państwa. Kierując się opinią Ministra Rozwoju i Technologii, Komisja uznała, że terminy te mogą być skrócone o połowę.

Z uwagi na tak istotne skrócenie terminu celowe jest pozostawienie odpowiedniego okresu *vacatio legis*, aby wójt, burmistrz albo prezydent miasta mający prawo wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej miał realną możliwość dostosowania swoich działań do tej zmiany. Projektodawca proponuje w konsekwencji okres 3 miesięcy spoczywania ustawy.

W projektowanej ustawie zostały wprowadzone także dwa przepisy przejściowe. Ich celem jest jednoznaczne przesądzenie sposobu postępowania w przypadku, gdy:

* decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie ustawy,
* orzeczenie o podziale stało się prawomocne przed dniem wejścia w życie ustawy,
* dzień stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej nastąpił przed dniem wejścia w życie ustawy,
* dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi nastąpił przed dniem wejścia w życie ustawy.

W takich sytuacjach wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej będzie mogło nastąpić w terminie 18 miesięcy od odpowiedniego dnia.

3. Skutki projektowanej ustawy

Zasadniczym skutkiem społecznym i prawnym projektowanej ustawy będzie zwiększenie zaufania obywateli do Państwa poprzez realne skrócenie maksymalnego czasu postępowania prowadzonego przez organy administracji publicznej od momentu wystąpienia określonego zdarzenia do momentu zakończenia całego postępowania.

Ze względu na swój charakter i ograniczony zasięg ustawa nie wywoła skutków finansowych i skutków gospodarczych. Należy bowiem założyć, że skrócenie aktualnie obowiązującego okresu 3 lat do nadal bardzo długiego okresu 18 miesięcy może jedynie spowodować pewne korekty w organizacji pracy niektórych urzędów, aby ustalenie opłaty adiecenckiej było wciąż możliwe w tym nowym ustawowym terminie. Zaniechanie działań urzędu w tym okresie mogłoby zostać uznane za naruszenie dyscypliny finansów publicznych i dlatego nie wydaje się być możliwe. Projektowana ustawa nie dotyczy zasad podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej, nie będzie miała wpływu na działalność podmiotów gospodarczych (w tym mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców).

Z uwagi na to, że projekt ustawy nie zawiera przepisów regulacyjnych ani przepisów określających wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej, przepis art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu nie znajduje zastosowania.

4. Założenia podstawowych aktów wykonawczych

Projektowana ustawa nie wymaga zmiany aktów wykonawczych.

5. Oświadczenie o zgodności projektu ustawy z prawem Unii Europejskiej

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

1. ) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029. [↑](#footnote-ref-1)