



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Departament Mieszkalnictwa
Dyrektor
Juliusz Tetzlaff

Znak pisma: DM-VI.730.2.2024
Warszawa, 14 lutego 2024 r.

Pan
Witold Solski
Przewodniczący Komisji Krajowej
Ogólnopolski Związek Zawodowy
Samozatrudnionych „wBREW”

Dotyczy: postulatów w zakresie polityki mieszkaniowej

Szanowny Panie Przewodniczący,

w odpowiedzi na wystąpienie z 12 stycznia 2024 r. informuję, że podnoszone przez Państwa postulaty zawarte w szkicu zatytułowanym „Narodowy problem mieszkaniowy” wpisują się w ogólnopolską dyskusję na temat polskiego mieszkalnictwa i w interesujący sposób dotyczą wielu jej aspektów. W wielu przypadkach są też spójne z realizowaną już polityką rządu, szczególnie w zakresie Państwa ogólnych wniosków wskazujących na potrzebę zwiększenia podaży mieszkań oraz konieczność poprawy jakości zamieszkiwania. Z tego właśnie względu proponowane już i przygotowywane przez rząd rozwiązania organizacyjne i finansowe obejmują zarówno programy propodażowe (czego przykładem są instrumenty adresowane do inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, bezpośrednio realizujących nowe mieszkania na wynajem), jak i narzędzia dedykowane projektom wpływającym pozytywnie na warunki zamieszkiwania (np. program TERMO, w ramach którego wsparcie obejmuje termomodernizację, remonty i instalacje OZE w budynkach wielorodzinnych).

Przy ich wdrażaniu i projektowaniu rząd bierze pod uwagę, że skuteczne ich działanie możliwe jest tylko w oparciu o dobrą współpracę z samorządem. Dzięki temu, że władze samorządowe pozostają najbliższą sprawą mieszkańców gminy i osób zainteresowanych osiedleniem się na jej terenie, mogą dostosowywać działania w sferze mieszkaniowej do konkretnych wyzwań, potrzeb i oczekiwań, by jak najpełniej uczestniczyć we wspieraniu członków wspólnoty lokalnej i osób przyjezdnych w staraniach o realizację prawa do mieszkania. Celem działań rządu pozostaje w tym kontekście udostępnienie jak najszerszego instrumentarium, które ułatwi gminom wypełnianie tego obowiązku.

Polityka rządu pokrywa się także z Państwa oczekiwaniem dotyczącym potrzeby gromadzenia danych w celach mieszkaniowych. Dane są niezbędne zarówno władzom publicznym, w celu prowadzenia mądrej i efektywnej polityki mieszkaniowej, jak i adresatom działań państwa, w tym osobom poszukującym mieszkania. Cel ten jest zatem

uwzględniany w pracach podmiotów zaangażowanych w realizację ww. polityki i będzie realizowany poprzez wdrażanie kolejnych, przygotowywanych już instrumentów.

Odnosząc się do kwestii przeciwdziałania praktykom ograniczającym dostępność mieszkań, informuję, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii monitoruje zagrożenia dla funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych. W szczególności monitorowana jest skuteczność wprowadzonych w ostatnim czasie rozwiązań dotyczących ograniczenia handlu cesjami umów rezerwacyjnych i deweloperskich czy 6 proc. podatek od czynności cywilnoprawnych przy hurtowym zakupie mieszkań w jednej nieruchomości. Nie wykluczone jest także podjęcie kolejnych działań legislacyjnych w tym zakresie. Wstępne prace analityczne są w tym zakresie już w Ministerstwie Rozwoju i Technologii prowadzone, przy czym zaznaczam, że nie obejmują one obecnie kwestii wprowadzenia podatku katastralnego.

Odpowiadając na postulat zmian w przepisach o ochronie praw lokatorów w celu wzmocnienia pozycji właścicieli nieruchomości w związku z nieuczciwym zachowaniem lokatorów, informuję, że rozwiązania przewidziane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹ (u.o.p.l.) są wynikiem kompromisu pomiędzy interesami właścicieli lokali a interesami osób korzystających z tych lokali. Obowiązek uchwalenia ustawy regulującej ochronę praw lokatorów wynika z przepisów Konstytucja RP. Art. 75 Konstytucji RP wprost wprowadza wymóg, aby ochrona praw lokatorów unormowana została na poziomie ustawowym. Jeśli chodzi o standardy ochrony praw lokatorów, to wskazuje je art. 76 Konstytucji RP, który nakłada na ustawodawcę obowiązek uchwalenia ustawy określającej zakres ochrony użytkowników i najemców „przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi”. Przepis ten stanowi podstawę ustawowej regulacji określającej zasady ustalania opłat za korzystanie z lokali, jak również podstawę przyjęcia rozwiązań chroniących prawa lokatorów jako słabszej strony stosunku najmu. Sposób sformułowania art. 75 i art. 76 Konstytucji RP wskazuje na to, że gwarantowane w nim prawa dotyczące szczególnej ochrony praw lokatorów zostały ukształtowane jako tzw. normy programowe (zasady polityki państwa). Należy zaliczyć do nich m.in. nakaz odpowiedniego uregulowania stosunków między wynajmującymi lokale a osobami używającymi ich w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, jak również nakaz zabezpieczenia osób używających mieszkań przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Kwestie te należy rozpatrywać w kontekście priorytetowego traktowania potrzeb mieszkaniowych obywateli jako jednej z najbardziej fundamentalnych potrzeb egzystencjalnych.

Pomimo że prawo własności jest jednym z najsilniej chronionych praw majątkowych, gwarantowanych bezpośrednio przez art. 64 Konstytucji RP, to regulacje zawarte w u.o.p.l. ograniczają prawo własności w celu ochrony innej wartości o podstawowym znaczeniu dla egzystencji człowieka, jaką jest potrzeba zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatora. Na ograniczenie prawa własności zezwala bowiem art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, o ile ograniczenia te zostaną wprowadzone w drodze ustawy i nie będą naruszały „istoty prawa własności”. W przypadku najmu lokalu jest nią prawo właściciela do rozporządzania swym lokalem oraz czerpania korzyści z tego tytułu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony praw lokatorów jako słabszej ekonomicznie strony umowy. Dlatego też u.o.p.l. przedkłada pewne interesy lokatorów ponad uprawnienia właściciela, co widać przykładowo w silniejszej ochronie trwałości stosunku najmu (art. 11), a także we wzmocnieniu ochrony określonych kategorii lokatorów przed eksmisją (art. 14) oraz

¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 725.

w ochronie przed nadmiernym czynszem i opłatami z tytułu korzystania z lokalu (art. 8a i 9).

Przypomnieć przy tym należy, że u.o.p.l. reguluje kilka umów nazwanych w stosunkach najmu. Każda z tych umów jest dedykowana innej grupie podmiotów wynajmujących mieszkania. Standardowe umowy najmu zawierane na zasadach ogólnych (forma zwykła) są kierowane na gruncie tej ustawy dla zasobu publicznego (przede wszystkim gmin) i z założenia silniej chronią lokatorów, w szczególności przed eksmisją oraz bezdomnością. Prywatni właściciele mieszkań mogą natomiast korzystać z umów najmu okazjonalnego (w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali) oraz najmu instytucjonalnego (w przypadku właścicieli prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali). Instytucje te wzmacniają pozycję właścicieli nieruchomości prywatnych względem nierzetelnych najemców (np. zalegających z zapłatą czynszu, dopuszczających do powstania szkód w lokalu). Jednym z przejawów wzmocnienia pozycji właściciela jest możliwość skorzystania z szybkiej ścieżki egzekucji i wyeksmitowania najemców, którzy nie wywiązują się z nałożonych na nich obowiązków.

Nie należy zapominać, że jednym ze sposobów na zabezpieczenie interesu właściciela przed nieuczciwym najemcą niepłacącym czynszu oraz powodującym szkody w lokalu jest również możliwość pobierania wyższej kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu lub najmu instytucjonalnego przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu.

Niezależnie od istnienia tych rozwiązań, Ministerstwo monitoruje sytuację na rynku mieszkaniowym również w kontekście nieuczciwych praktyk w omawianej przestrzeni. Prowadzony zarówno z organizacjami reprezentującymi wynajmujących jak i najemców dialog pokazuje jednak liczne trudności stojące na drodze wypracowania porozumienia między oboma stronami stosunku najmu w kwestii kierunku zmian w przepisach o ochronie praw lokatorów. Prowadzone przez resort rozmowy oraz zgłaszane przez obie strony postulaty potwierdzają, jak trudne jest wyważenie interesów właścicieli, którzy obawiają się o swoją własność, oraz najemców, którzy zaspokajają swoją podstawową potrzebę schronienia, korzystając z cudzej własności. Ewentualne propozycje zmian legislacyjnych powinny zatem uwzględniać złożoność tej materii, by tworzyć dla tych relacji najwłaściwsze rozwiązania uwzględniające interesy obydwu stron stosunku najmu.

W tym kontekście, zatrzymując się nad zgłaszanym przez Państwa postulatem wprowadzenia obowiązkowych ubezpieczeń dla uczestników rynku najmu, informuję, że podobne rozwiązania były już analizowane i nie wydają się być one właściwym kierunkiem działania. Należy pamiętać, że wynajmujący i najemca mogą samodzielnie podjąć decyzję o wykupieniu ubezpieczenia. Ubezpieczenie dla najemcy może stanowić zabezpieczenie przed powstaniem trudności w opłaceniu czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela (media). Ubezpieczenie dla wynajmującego może natomiast obejmować ochronę przed zniszczeniem substancji lokalu, jej stanu technicznego i wyposażenia, a także chronić przed utratą wypłacalności przez najemcę (np. z powodu utraty pracy). Nałożenie na wynajmujących oraz najemców obowiązku wykupienia wskazanych ubezpieczeń stanowi nie tylko nadmierną ingerencję w stosunek najmu, może też stanowić nadmierne obciążenie finansowe dla stron stosunku najmu i w konsekwencji przynieść skutek odwrotny do zamierzonego, wpływając na wzrost stawek czynszu i wykluczając z rynku najmu osoby o niższych dochodach.

W odniesieniu do postulatu „zamrożenia cen najmu” informuję, że Ministerstwo nie widzi możliwości wprowadzenia przepisów ustawowych, które zablokują podwyżki czynszów, ponieważ w ocenie Ministerstwa byłoby to sprzeczne z konstytucyjną zasadą chroniącą

własność, umożliwiającą właścicielowi czerpanie dochodów z tytułu czynszu, oraz naruszałoby zasadę wolności kontraktowania. Wprowadzony w czasie trwania epidemii COVID-19 zakaz wypowiedzienia wysokości czynszu (oraz wypowiedzienia umów najmu) był w tym kontekście rozwiązaniem czasowym, podyktowanym zaistnieniem wyjątkowej sytuacji. Na marginesie można też dodać, że historia wprowadzania takich regulacji jako próby rozwiązania problemów mieszkaniowych pokazuje, że w dłuższej perspektywie prowadzą one do dewastacji rynku najmu, z jednej strony znacząco ograniczając potencjał tworzenia mieszkań na wynajem, z drugiej sprzyjając powstawaniu niezgodnych z celem takiej regulacji praktyk (np. zamrożenie stawek czynszu w latach dwudziestych XX wieku skutkowało wytworzeniem się powszechnej praktyki pobierania od najemcy wysokiej opłaty za samo zawarcie umowy najmu; w efekcie najemca płacił wprawdzie niski czynsz, ale dostępność najmu była znacząco ograniczona i wykluczała osoby nie dysponujące zgromadzonym kapitałem).

W kontekście postulatów dotyczących planowania przestrzennego należy zauważyć, że we wrześniu 2023 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw², które wprowadziły wiele rozwiązań usprawniających i porządkujących planowanie, przede wszystkim na poziomie lokalnym. Jednym z takich rozwiązań jest, postulowana również w Państwie opracowaniu, możliwość uchwalania planu miejscowego w pewnych przypadkach w trybie uproszczonym. Uproszczenie w tym trybie będzie polegać na pominięciu etapu zbierania wniosków (jako że przedmiot przeprowadzanej zmiany planu jest jasno określony w samym przystąpieniu), skróceniu terminów przewidzianych na czynności formalne i umożliwieniu ich równoległego procedowania (jako że zakres merytoryczny planu procedowanego w tym trybie będzie niewielki i nieskomplikowany).

Kolejnymi usprawnieniami w przyjmowaniu planów miejscowych są:

- udoskonalenie i unowocześnienie konsultacji społecznych, z możliwością stosowania różnych form i narzędzi, w tym z użyciem komunikacji zdalnej³;
- umożliwienie równoczesnego procedowania planu miejscowego lub jego zmiany i zmiany planu ogólnego;
- wprowadzenie terminu wydania zgody rolnej wynoszącego 60 dni (od 1 stycznia 2026 r.) oraz zwolnienie z obowiązku uzyskania takiej zgody na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Jeśli chodzi o poruszoną w opracowaniu negatywną rolę decyzji o warunkach zabudowy, ww. nowelizacja ustawy wprowadziła zmiany również w tej materii. Po uchwaleniu przez gminę planu ogólnego, jego ustalenia będą wiążące nie tylko dla planów miejscowych, ale również dla decyzji o warunkach zabudowy. Nie będzie zatem sytuacji, kiedy zabudowa powstanie w sprzeczności z prowadzoną przez gminę polityką przestrzenną. Dodatkowo, wydanie takiej decyzji ograniczone będzie wyłącznie do wyznaczonego w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy, czyli obszarów już zainwestowanych, pozwalających bez problemów na ustalenie parametrów dla nowej zabudowy.

² Dz. U. z 2023 r. poz. 1688.

³ Konsultacje będą intensywniejsze – krótsze, ale bardziej otwarte, inkluzywne i ułatwiające udział w trwających pracach. Jeżeli zmiany projektu w trakcie jego sporządzania nie będą dotyczyły inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko, konsultacje nie będą powtarzane.

Jeszcze jednym elementem nowelizacji, który poniekąd wpisuje się w postulat zawarty w opracowaniu, polegający na uruchamianiu terenów budowlanych, jest czasowa ważność decyzji o warunkach zabudowy. Od początku 2026 r. każda wydana decyzja o warunkach zabudowy będzie ważna przez 3 lata od momentu uzyskania prawomocności. Zapobiegnie to uzyskiwaniu decyzji i przetrzymywaniu gruntów w celach spekulacyjnych.

Wspomniana nowelizacja ustawy planistycznej stanowi pierwszy pakiet najpilniejszych rozwiązań legislacyjnych wchodzących w skład reformy systemu planowania. Planowane są prace nad kolejnymi koniecznymi zmianami, być może również w innych zakresach poruszonych w opracowaniu, jednakże o ich ostatecznym kształcie nie sposób teraz przesądzić.

Zatrzymując się przez chwilę przy poruszonym przez Państwa w kontekście problematyki planowania przestrzennego pomysłe gospodarowania publicznymi gruntami pod zabudowę mieszkaniową pragnę przypomnieć, że podobne możliwości daje już rozwiązanie Lokal za Grunt. Korzystając z tego rozwiązania, inwestorzy mogą nabywać np. nieruchomości gminne lub przekazane z Krajowego Zasobu Nieruchomości z częściowym rozliczeniem ceny nieruchomości lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi. Dzięki temu gminy mogą rozszerzyć ofertę mieszkań na swoim terenie bez konieczności angażowania się w budowę, zyskując gotowe lokale. Mogą je następnie przeznaczyć na wynajem lub powiększyć nimi zasób komunalny. Co więcej, w ramach rozliczenia z inwestorem samorządy mogą otrzymać również lokale i budynki, w których będą działać żłobki, szkoły, ośrodki zdrowia czy domy kultury. Mogą ponadto skorzystać z bezzwrotnego grantu na działania infrastrukturalne.

Odnosząc się do spraw związanych z działalnością spółdzielni mieszkaniowych, informuję, że w Ministerstwie podzielana jest opinia, że podmioty te pełnią istotną funkcję jako zarządcy nieruchomości, i kształtując programy mieszkaniowe państwa, warto wykorzystać ich doświadczenie i potencjał jako inwestorów w budownictwie wielorodzinnym, w szczególności w celu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. Mieszkania takie, jako dostępne cenowo, mogą być wykorzystywane przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodzin, które nie są zainteresowane kredytami oferowanymi na rynku lub nie mają zdolności kredytowej.

Zwracam zarazem uwagę, że zgodnie z przepisami majątek spółdzielni stanowi prywatną własność członków. Wobec powyższego władze spółdzielni, podejmując decyzję o rozpoczęciu inwestycji budowlanej, co do zasady, pragną uzyskać akceptację samych członków, w drodze uchwały walnego zgromadzenia. Ministerstwo przychylam się ku pogładowi, że o taką zgodę będzie łatwiej, jeśli funkcjonowanie samych spółdzielni oraz jej organów będzie bardziej transparentne i przejrzyste. Mając powyższe na uwadze, w Ministerstwie analizowane są obszary zmian przepisów regulujących działanie spółdzielczości mieszkaniowej, w efekcie których członkowie uzyskaliby większy dostęp do dokumentów spółdzielni, jak również większy wpływ na bieżące funkcjonowanie tych podmiotów, np. poprzez możliwość bezpośredniego wyboru członków zarządu. Przedmiotem rozpatrywania są zarazem rozwiązania, które przyczynią się do podejmowania przez spółdzielnie przedsięwzięć budowlanych, w efekcie których ustanawiane będą spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

Przy opracowywaniu koncepcji zmian należy jednak pamiętać o bogatym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego w zakresie dotyczącym przekształceń własnościowych w spółdzielniach. Z wyroków tych wyłania się pogląd, zgodnie z którym ustawodawca

kształtując przepisy w tym zakresie, powinien brać pod uwagę prawa właściciela lokali i gruntów. Zasady zbywania lokali nie mogą odbywać się tytułem darmym, natomiast przy powstawaniu wspólnot istotna jest wola większości właścicieli w danej nieruchomości.

Trybunał Konstytucyjny zabrał także stanowisko w kontekście wspomnianych w Państwa opracowaniu spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Jako niezgodny z ustawą zasadniczą uznany został przepis, który umożliwiał ustanawianie takich praw i regulował zakres świadczeń majątkowych, do których zobowiązany jest członek spółdzielni mający uzyskać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Z uzasadnienia wyroku wynika, iż ww. obowiązki finansowe członka spółdzielni są takie same jak zakres obowiązków członka ubiegającego się o ustanowienie prawa własności lokalu (tj. pokrycie wszelkich zobowiązań związanych z budową), a tym samym nie jest zasadne utrzymywanie takiej instytucji w obrocie prawnym. Wprowadzenie w okresie PRL instytucji spółdzielczych praw do lokali miało służyć realizacji założenia, wedle którego własność nieruchomości powinna zasadniczo należeć do państwa.

Podsumowując, informuję, że Ministerstwo dostrzega konieczność zmian w przepisach regulujących spółdzielczość mieszkaniową, jak i potencjał tkwiący w spółdzielniach, który może być wykorzystany przy inicjowaniu i realizacji programów mieszkaniowych.

Jednym z kluczowych programów mieszkaniowych otwartych na działalność spółdzielni mieszkaniowych jest rządowy program popierania budownictwa mieszkaniowego⁴. W ramach tego programu spółdzielnie mieszkaniowe, obok społecznych inicjatyw mieszkaniowych i spółek gminnych, mogą ubiegać się o finansowanie zwrotne na preferencyjnych warunkach na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mającym na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Finansowanie zwrotne pokrywa do 80% kosztów przedsięwzięcia. Do kosztów kwalifikowanych należy zaliczyć te związane z budową, przebudową, rozbudową, nadbudową lub zmianą sposobu użytkowania budynków w celu utworzenia lokali mieszkalnych na wynajem lub spółdzielczych lokatorskich, w tym także te związane z zakupem gruntu pod inwestycję czy też budową niezbędnej infrastruktury towarzyszącej danej inwestycji.

Kolejnym programem, z którego mogą korzystać (choć w tym przypadku pośrednio) spółdzielnie mieszkaniowe, jest program budownictwa socjalnego i komunalnego⁵. Program ten kierowany jest głównie do gmin, którym udzielane jest wsparcie w formie bezzwrotnych grantów w wysokości od 25 do 80% kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu mieszkań komunalnych i społecznych dla osób o ograniczonych dochodach. Gmina może jednak uzyskać takie wsparcie również na potrzeby współpracy z innym inwestorem, którym może być np. spółdzielnia mieszkaniowa. Prowadzone są także już prace zmierzające do większego wykorzystania potencjału spółdzielni w tym instrumencie.

Odnosząc się do postulatów dotyczących mieszkań dla pracowników, informuję, że społeczna inicjatywa mieszkaniowa może wynająć lokal mieszkalny pracodawcy niebędącemu osobą fizyczną działającemu w celu udostępnienia tego lokalu swojemu pracownikowi. Z tytułu udostępnienia lokalu mieszkalnego wynajętego od SIM

⁴ Program jest realizowany na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, z późn. zm.).

⁵ Program jest realizowany na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788, z późn. zm.).

pracodawca może pobierać od pracownika wyłącznie opłaty pokrywające koszty tego najmu. Na gruncie przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy istnieje ponadto możliwość wydzielenia, mocą decyzji, w mieszkaniowym zasobie gminy lokali, których najem będzie związany ze stosunkiem pracy. Uzasadnieniem dla podjęcia takich kroków jest zachęta do zamieszkania i świadczenia pracy na terenie gminy przez osoby istotne z punktu widzenia potrzeb tej gminy, np. pracowników służby zdrowia, nauczycieli lub specjalistów z innych dziedzin wykonujących pracę w podmiotach istotnych dla funkcjonowania gminy.

Pozostałe tematy i propozycje zmian poruszone w Państwa opracowaniu wymagają zgody i współpracy różnych resortów i podmiotów zaangażowanych w realizację polityki mieszkaniowej.

Odnosząc się pokrótce do najważniejszych z nich, postulat dotyczący wprowadzenia tzw. „własności warstwowej” w ocenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii zasługuje na rozważenie. Koncepcja stworzenia ram prawnych umożliwiających zabudowę w przestrzeni nad lub pod gruntem była już w przeszłości przedmiotem prac legislacyjnych. Rozwiązanie to niewątpliwie poszerzyłoby znacząco możliwość wykorzystania potencjału gruntów, na których znajdują się np. obiekty infrastruktury drogowej i kolejowej (tunele, podziemne ciągi komunikacyjne). Opracowanie i wdrożenie rozwiązań kreujących nowe prawo do gruntu, np. prawo zabudowy wymaga jednak systemowych zmian w szeregu ustaw, a w szczególności w systemie praw rzeczowych. Odniesienie się zatem do zgłoszonego postulatu wymaga uzgodnienia z właściwym w tym obszarze resortem sprawiedliwości. Resort ten jest właściwy również w kwestiach związanych z usprawnieniem postępowania eksmisyjnego i postępowania komorniczego, do niego zatem należy kierować postulaty w tym przedmiocie.

W zakresie postulatu dotyczącego uwolnienia terenów miejskich spod rygorów określonych przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego, warto zauważyć, że kształtowanie polityki rolnej, w tym zasad obrotu gruntami rolnymi, należy do kompetencji resortu rolnictwa i rozwoju wsi. Niewątpliwie jednak wyłączenie stosowania ograniczeń obrotu gruntami rolnymi położonymi w granicach administracyjnych miast przyczyniłoby się do zwiększenia podaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Ponadto korespondowałoby to z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych⁶, który wyłącza wymóg zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne w miastach. Podjęcie rozstrzygnięć systemowych w zakresie gospodarki gruntami rolnymi w miastach będzie jednak wymagać współpracy z właściwym w tym obszarze resortem rolnictwa.

W zakresie opodatkowania właściwym pozostaje natomiast resort finansów, który udzielił już odpowiedzi w tym przedmiocie.

Z wyrazami szacunku

Juliusz Tetzlaff

dyrektor departamentu

⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 82.

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /