



Warszawa, dnia 16 stycznia 2009 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

BN1e/08/BN-9975

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu RP

W odpowiedzi na pismo z dnia 11 grudnia 2008 r., znak BPS/DSK-043-1165/08, przekazujące tekst oświadczenia złożonego przez Pana Senatora Pawła Klimowicza podczas 23 posiedzenia Senatu RP w dniu 4 grudnia 2008 r., dotyczącego problematyki udzielania bonifikat od ceny nieruchomości przy sprzedaży nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, uprzejmie udzielam wyjaśnień w zakresie zagadnienia podniesionego przez Pana Senatora.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym przepisami określającymi zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego są w szczególności przepisy art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Odnosząc się do wniosku Pana Senatora dotyczącego wprowadzenia przepisów dopuszczających udzielanie spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych garażami, użytkowanymi jako infrastruktura uzupełniająca cele mieszkaniowe, pragnę zauważyć, że obecnie obowiązująca norma art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w takich przypadkach w mojej ocenie może stanowić podstawę umożliwiającą udzielanie bonifikaty. W powołanym przepisie ustawodawca dopuszcza bowiem możliwość udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanych na cele mieszkaniowe. Należy stwierdzić, że nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, jeżeli jej przeznaczenie wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w razie braku tego planu wydana została decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, albo jeżeli jest ona faktycznie wykorzystywana na te cele.

Za nieruchomość wykorzystywaną na cele mieszkaniowe należałoby uznać nieruchomość, dla której zasadniczym lub przeważającym elementem w ocenie charakteru zabudowy jest jej funkcja mieszkaniowa. Nie jest jednak konieczne, aby nieruchomość miała funkcję wyłącznie mieszkaniową, mogą być to bowiem nieruchomości o funkcji mieszanej, mieszkaniowo-użytkowej. Na takich nieruchomościach znajdują się bowiem głównie obiekty o funkcji mieszkaniowej, jednak usytuowane są również obiekty, które użytkowane są przez mieszkańców budynków mieszkalnych położonych na tej nieruchomości, w tym np. garaże lub parkingi. Należy podkreślić, że art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie ogranicza możliwości udzielenia bonifikaty do działek gruntowych zabudowanych wyłącznie budynkami mieszkalnymi, bowiem wymagają jedynie spełnienia przesłanki sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Niezależnie od powyższego obowiązuje przepis art. 68 ust. 1 pkt 9 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, który również może stanowić podstawę udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, zbywanej na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Norma ta również nie wprowadza ograniczenia dla obejmowania bonifikatą działek gruntu zabudowanych garażami, które użytkowane są przez osoby, na które spółdzielnia będzie przenosiła prawa własności lokali lub ustanawiała odrębną własność lokali. W takiej sytuacji, w większości przypadków, garaże wolnostojące będą stanowiły tzw. pomieszczenia przynależne do lokali. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 4 *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali* do lokalu mogą przynależeć, jako części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest jednak to, aby garaże były położone w granicach zbywanej nieruchomości.

Równocześnie pragnę wskazać, że w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych istnieje możliwość udzielenia bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia praw, należnych Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego. W przepisie art. 4 ust. 7 *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości* (Dz. U. Nr 175 poz. 1459, z późn. zm.) ustawodawca zawarł bowiem normę samoistną, niezależną od przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, która umożliwia organom gospodarującym nieruchomościami publicznymi udzielanie bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w odniesieniu do każdego rodzaju nieruchomości objętych zakresem tej ustawy. Tym samym w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, bonifikata może zostać udzielona również w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych garażami.

Odpowiadając w świetle powyższego na wniosek Pana Senatora Pawła Klimowicza w sprawie wprowadzenia przepisów dopuszczających sprzedaż z bonifikatą na rzecz spółdzielni mieszkaniowych działek gruntowych zabudowanych garażami, jako infrastruktury uzupełniającej cele mieszkaniowe, pragnę zauważyć, że obecnie obowiązujące przepisy prawne mogą stanowić podstawę udzielania bonifikat w takich sytuacjach. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 12 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, właściwe organy działające za Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Tym samym organy te uprawnione są do oceny przedmiotu sprzedaży i podjęcia ostatecznej decyzji o zakresie i wysokości udzielonej bonifikaty. Organy te podejmujących działania z zakresu gospodarki nieruchomościami publicznymi zobowiązane są jednak do uwzględniania lokalnych uwarunkowań społecznych, gospodarczych i ekonomicznych, które mogą mieć wpływ na sposób gospodarowania nieruchomościami.

Przekazując powyższe informacje wyrażam nadzieję, że przyczynią się one do wyjaśnienia wątpliwości zgłoszonych przez Pana Senatora Pawła Klimowicza.

2 kopieci mecedo
Wzrostyżnienia
MINISTERSTWA INFRASTRUKTURY
Olgierd Dziekoński
Podsekretarz Stanu