

Grunty rolne pod budowę osiedla sprzedasz bez ograniczeń

Specustawa mieszkaniowa

22 sierpnia weszła w życie ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, zwaną specustawą mieszkaniową. Trochę później bo od 7 września zaczną obowiązywać trzy przepisy specustawy (art. 39,50 i 52), które dotyczą wykorzystania gruntów rolnych w granicach miast. Nowe przepisy dają wszystkim deweloperom przez 10 lat szerokie możliwości w zakresie rozwijania budownictwa mieszkalnego, i to nawet wbrew obowiązującym planom miejscowym.

Rządowy projekt specustawy mieszkaniowej w toku prac legislacyjnych uległ znacznym zmianom, jednak jego zapisy nadal mogą budzić kontrowersje.

Decyduje rada gminy

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących stanowi kompleksową regulację prawną mającą na celu, przynajmniej w założeniu jej twórców, przyśpieszenie procesu lokalizowania i budowy obiektów wielorodzinnych. Inwestycją mieszkaniową w rozumieniu projektu ustawy jest przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstanie budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne w łącznej liczbie lokali nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac. Inwestycją towarzyszącą ma być natomiast budowa, zmiana sposobu użytkowania lub przebudowa m.in. mediów, dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, przedszkoli, szkół, placówek opieki zdrowotnej, obiektów sportu i rekreacji czy obiektów przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej.

Specustawa mieszkaniowa zawiera szereg regulacji stanowiących odstępstwa od standardowego trybu uzyskiwania zgody na lokalizację inwestycji budowlanej, wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Prawa budowlanego. Odstępstwa te mają zastosowanie do inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących. Między innymi projekt specustawy mieszkaniowej zakłada, że inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej inwestor ma występować, za pośrednictwem wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej rady gminy. Rada gminy będzie samodzielnie decydować w wydanej przez siebie uchwale o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Po uzyskaniu uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej inwestor będzie musiał uzyskać pozwolenie na budowę.

Nowe wyłączenia

Specustawa mieszkaniowa wprowadza również zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego (ukur), poszerzając katalog przypadków, w których ograniczenia w zakresie obrotu ziemią rolną nie mają zastosowania. Ustawodawca wprowadził w ukur przepis, zgodnie z którym ograniczeń w obrocie ziemią rolną nie stosuje się do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jeżeli:

- w stosunku do tych nieruchomości została podjęta uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej;
- zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

Notariusz sporządzający umowę przeniesienia własności nieruchomości rolnej objętej jednym ze wskazanych powyżej przypadków będzie obowiązany do przekazania wypisu aktu notarialnego do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w terminie 14 dni od dnia

zawarcia umowy. Nowelizacja zawiera jednak pewne obostrzenia w zakresie możliwości nabycia przez KOWR sprzedawanej nieruchomości rolnej. KOWR przysługuje prawo do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o nabyciu nieruchomości, jeżeli nabywca nieruchomości:

a) w terminie dwóch lat od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnej:

- nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej – w przypadku nieruchomości, w stosunku do których taka uchwała została podjęta na dzień zbycia;

- nie uzyskał uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej oraz nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z tą uchwałą – w przypadku nieruchomości, których zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

b) w terminie pięciu lat od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nie zrealizował i nie oddał do użytkowania:

- w przypadku inwestycji składającej się z więcej niż jednego budynku mieszkalnego – co najmniej 50 proc. budynków mieszkalnych wchodzących w skład inwestycji lub

- infrastruktury towarzyszącej w rozumieniu specustawy mieszkaniowej.

Ewentualny brak realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej obciąża w całości inwestora, a nie osobę sprzedającą grunty rolne. Powyższe terminy mogą być, na wniosek inwestora, przedłużone przez KOWR, nie dłużej jednak niż o rok licząc od dnia ich upływu, jeżeli nie mogły zostać dotrzymane z przyczyn niezależnych od inwestora. Z treści ustawy wynika, że możliwość wykupu nieruchomości przez KOWR związana z brakiem realizacji i oddania do użytkowania inwestycji nie dotyczy inwestycji obejmującej tylko jeden budynek (z zastrzeżeniem realizacji infrastruktury towarzyszącej).

Szansa czy zagrożenie dla rolników?

Przepisy specustawy mieszkaniowej rozszerzają możliwość zbycia przez rolnika nieruchomości rolnej bez potrzeby uzyskiwania zgody dyrektora generalnego KOWR.

Oczywiście chodzi głównie o zbywanie nieruchomości deweloperom, która to możliwość na gruncie obecnie obowiązujących przepisów została co do zasady wyłączona. Trzeba przy tym pamiętać, że wyłączenie ustawowe ma dotyczyć tylko nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miast, zatem jego zakres będzie ograniczony.

Wspomnieć należy, że także obecnie zbycie gruntów rolnych znajdujących się w granicach administracyjnych miast bez uzyskania zgody dyrektora generalnego KOWR nie było niemożliwe. Jednakże w takim wypadku należało uprzednio przeprowadzić procedurę odrolnienia gruntu, która wiązała się najpierw ze zmianą przeznaczenia poprzez uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (ewentualnie z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), a następnie z uzyskaniem decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej, co nie zawsze jest możliwe. Odrolnienie ma na celu zmianę charakteru nieruchomości z rolnej na nierolną (czyli niepodlegającą ograniczeniom). O ile w przypadku uchwalenia planu miejscowego przewidującego inne niż rolnicze przeznaczenie gruntu, wyłączenie znajduje się w samej ustawie, o tyle uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (w przypadku braku planu) z przeznaczeniem na cele inne niż rolne mogłoby zostać uznane za niewystarczające do zmiany charakteru gruntu. Uchwała rady gminy o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej zastępuje natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz decyzję o warunkach zabudowy, a więc w takich wypadkach nie będzie wątpliwości, że ograniczenia z ukur nie mają zastosowania. Ponadto zgodnie z przepisami specustawy mieszkaniowej, do inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w granicach administracyjnych miast nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów rolnych.

Bez prawa pierwokupu

Zagrożeniem związanym z planowanymi zmianami jest pogorszenie sytuacji prawnej dzierżawców nieruchomości rolnych w obrębach administracyjnych miast. W ich przypadku, jeżeli zbycie nieruchomości następować będzie w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej, nie znajdą zastosowania przepisy o pierwokupie uregulowane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Pamiętać bowiem należy, że specustawa mieszkaniowa wyłącza w całości stosowanie przepisów ukur do

nabycia gruntów rolnych na potrzeby inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących. W ukur uregulowany jest natomiast ustawy pierwokup na rzecz dzierżawców, którzy mają zawartą umowę dzierżawy w formie pisemnej z datą pewną, wykonywaną przez co najmniej trzy lata, przy czym dzierżawiona nieruchomość wchodzi w skład ich gospodarstwa rodzinnego.

Powstaje pytanie, czy zmiany w ukur pozwolą na swoiste wyłączenie dzierżawców? Przepisy specustawy mieszkaniowej nic o tym nie mówią. W tym wypadku znajdą zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi umowa dzierżawy przechodzi na nabywcę nieruchomości (np. dewelopera), który wstępuje w prawa wydzierżawiającego. Nabywca nieruchomości może wypowiedzieć umowę dzierżawy z zachowaniem terminów ustawowych, chyba że umowa była zawarta na czas oznaczony i posiada datę pewną – w takim wypadku interes dzierżawcy jest zabezpieczony.

Autor: Piotr Pawłowski, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy