

STANOWISKO KONWENTU TATRZAŃSKIEGO

w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk Senatu nr 784)

Konwent Tatrzański, reprezentujący samorządy Powiatu Tatrzańskiego, pozytywnie odnosi się do inicjatywy ustawodawczej Senatu Rzeczypospolitej Polskiej zmierzającej do stworzenia rozwiązań prawnych umożliwiających rozwój i utrzymanie infrastruktury sportów zimowych poprzez wprowadzenie nowych instrumentów prawnych do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Samorządy tworzące Konwent Tatrzański od wielu lat wskazują na potrzebę kompleksowego stworzenia stabilnych podstaw prawnych dla funkcjonowania infrastruktury narciarskiej. Rozdrobnienie własności gruntów, znaczna liczba współwłaścicieli oraz trudności w osiągnięciu porozumienia nawet z niewielką grupą właścicieli powodują, że rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej jest istotnie utrudniony, pomimo jej kluczowego znaczenia dla lokalnej gospodarki, rynku pracy oraz konkurencyjności polskich regionów górskich.

Jednocześnie Konwent Tatrzański podkreśla, że projektowane rozwiązania ingerują w jedno z podstawowych praw konstytucyjnych, jakim jest prawo własności. W regionie Podhala własność nieruchomości posiada szczególne znaczenie historyczne, społeczne i kulturowe. Grunty pozostają własnością tych samych rodzin od wielu pokoleń, stanowią element dziedzictwa rodzinnego oraz podstawę prowadzenia działalności rolniczej, turystycznej i gospodarczej.

Konwent Tatrzański stoi na stanowisku, że proponowany kierunek zmian legislacyjnych zasługuje na poparcie, jednak projekt ustawy wymaga uzupełnienia o rozwiązania zapewniające właściwą równowagę pomiędzy interesem publicznym związanym z rozwojem infrastruktury narciarskiej a konstytucyjnie chronionym prawem własności.

Konwent Tatrzański proponuje wprowadzenie następujących zmian do projektu ustawy:

1. Podwyższenie progu zgody właścicieli nieruchomości

Projekt ustawy zakłada uzyskanie zgody właścicieli reprezentujących 75% powierzchni nieruchomości objętych inwestycją. Konwent Tatrzański proponuje podwyższenie tego progu do 85% powierzchni nieruchomości objętych inwestycją. W ocenie samorządów górskich rozwiązanie to ograniczy ryzyko konfliktów społecznych, zwiększy akceptację dla planowanych inwestycji oraz będzie lepiej odpowiadało specyfice struktury własności nieruchomości na terenach górskich.



2. Wzmocnienie roli samorządu lokalnego

Projekt ustawy powinien zostać uzupełniony o obowiązek przeprowadzenia konsultacji społecznych przed podjęciem uchwały rady gminy. Konwent proponuje, aby konsultacje były prowadzone zgodnie z art. 5a ustawy o samorządzie gminnym. Do projektu uchwały rady gminy powinien być obligatoryjnie dołączany raport z konsultacji społecznych zawierający zgłoszone uwagi oraz sposób odniesienia się do nich.

3. Wprowadzenie obowiązkowej mediacji

Projekt ustawy przewiduje jedynie obowiązek prowadzenia rokowań pomiędzy inwestorem a właścicielem nieruchomości. W ocenie Konwentu jest to rozwiązanie niewystarczające. Konwent proponuje wprowadzenie obowiązkowego postępowania mediacyjnego prowadzonego przez niezależnego mediatora przed skierowaniem sprawy do organu administracji. Dopiero bezskuteczne zakończenie mediacji powinno umożliwiać złożenie wniosku o wydanie decyzji dotyczącej ustanowienia służebności. Postępowanie w sprawie ustanowienia służebności powinno być zatem wszczynane wyłącznie po wyczerpaniu możliwości osiągnięcia porozumienia pomiędzy inwestorem a właścicielami nieruchomości.

4. Doprecyzowanie pojęć i przesłanek zawartych w projekcie ustawy

Konwent zwraca uwagę na konieczność doprecyzowania szeregu pojęć i instytucji prawnych zawartych w projekcie ustawy.

a) Pojęć „budowy, utrzymywania i eksploatacji obiektów sportowych”, „innych obiektów i urządzeń niezbędnych”

Pojęcia te wymagają doprecyzowania poprzez wprowadzenie definicji ustawowej albo wskazanie jednoznacznych kryteriów kwalifikacji. Obecnie to inwestor określa zakres planowanej inwestycji oraz urządzenia objęte zamierzeniem, co może prowadzić do nadmiernej ingerencji w prawo własności.

b) Przesłanka przeważającego interesu publicznego

Projekt nie określa kryteriów, jakie rada gminy powinna uwzględniać przy ocenie, czy interes publiczny przeważa nad interesem właścicieli nieruchomości. Konwent proponuje ustawowe wskazanie przesłanek obejmujących między innymi:

- wpływ inwestycji na rozwój lokalnej gospodarki,
- utrzymanie i tworzenie miejsc pracy,
- rozwój turystyki,
- wpływ na dochody gminy,
- możliwość realizacji inwestycji przy zastosowaniu rozwiązań mniej ingerujących w prawo własności.

c) Charakter uchwały rady gminy

Projekt nie określa jednoznacznie charakteru prawnego uchwały rady gminy ani zakresu przysługującego jej uznania. Konwent proponuje jednoznaczne wskazanie, że rada gminy może:

- odmówić wyrażenia zgody,
- ograniczyć zakres inwestycji,
- określić dodatkowe warunki realizacji inwestycji służące ochronie interesów mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

d) doprecyzowania okoliczności zawartych w art. 126e, dotyczących sytuacji w których możliwe jest przeniesienie zezwolenia o którym mowa w art. 126a ust. 1 na nowego wnioskodawcę,

5. Obowiązki inwestora po zakończeniu korzystania z nieruchomości

Projekt nie reguluje obowiązków inwestora po zakończeniu prowadzenia działalności. Konwent proponuje dodanie przepisu w brzmieniu: „Po zakończeniu prowadzenia działalności inwestor jest zobowiązany do usunięcia urządzeń oraz rekultywacji terenu na własny koszt, przywracając nieruchomość do stanu umożliwiającego jej dalsze wykorzystanie zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem. Dodatkowo Konwent Tatrzański wnosi o wpisanie prawnych zabezpieczeń umożliwiających realizację tego kroku.

6. Okres obowiązywania zezwolenia

Konwent Tatrzański proponuje wprowadzenie zapisu, że „Zezwolenie, o którym mowa w art. 126a, wydaje się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 30 lat.”

Stanowisko końcowe

Konwent Tatrzański popiera kierunek proponowanych zmian legislacyjnych, uznając rozwój infrastruktury sportów zimowych za jeden z podstawowych warunków dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego regionów górskich.

Jednocześnie Konwent stoi na stanowisku, że skuteczność nowych rozwiązań będzie zależała od zachowania właściwej równowagi pomiędzy interesem publicznym a konstytucyjnie chronionym prawem własności.

Konwent Tatrzański podkreśla, że przedstawione w niniejszym stanowisku uwagi i propozycje zmian mają charakter najistotniejszych postulatów zgłoszonych na obecnym etapie prac legislacyjnych. Jednocześnie Konwent zastrzega, że przedstawiony katalog uwag nie ma charakteru zamkniętego i może zostać uzupełniony w toku

dalszych prac nad projektem ustawy, w szczególności po przeprowadzeniu pogłębionej analizy projektowanych przepisów oraz konsultacji z samorządami, mieszkańcami, organizacjami społecznymi i przedstawicielami środowisk związanych z rozwojem infrastruktury sportów zimowych.

Mając na uwadze przedstawione zastrzeżenia oraz konieczność wprowadzenia wskazanych zmian, Konwent Tatrzański na obecnym etapie prac legislacyjnych nie może poprzeć projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu przedstawionym w druku Senatu nr 784.

Jednocześnie Konwent Tatrzański deklaruje gotowość aktywnego udziału w dalszych pracach legislacyjnych nad projektem ustawy oraz współpracy z Porozumieniem Gmin Górskich RP, Komisjami Senatu i Sejmu oraz właściwymi ministerstwami w celu wypracowania rozwiązań uwzględniających zarówno potrzeby rozwoju infrastruktury sportów zimowych, jak i ochronę praw właścicieli nieruchomości.

GMINA BIAŁY DUNAIEC
ul. Jana Pawła II nr 312
34-425 Białe Dunajce

URZĄD GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

URZĄD GMINY PORONIN
ul. Józefa Piłsudskiego 5
34-520 Poronin
tel. 18 20 741 12, fax 18 20 741 92

STAROSTWO POWIATOWE
w ZAKOPANEM
34-500 Zakopane, ul. Chramcówki 15
tel. 18 20 17 100
fax 18 20 17 104

Gmina Kościelisko
Ul. Nędzy-Kubińca 101
34-511 Kościelisko
NIP-7361699456 REGON-491892305

WÓJT

mgr Marcin Gandra

WÓJT GMINY

mgr inż. Andrzej Pietrzyk

WÓJT

mgr Anita Żegleń

STAROSTA TATRZAŃSKI

mgr inż. Andrzej Skupień

WÓJT

Roman Krupa