

USTAWA

z dnia

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 128 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw, z zastrzeżeniem art. 134a.”;

2) w art. 130:

a) w ust. 1 zdanie trzecie otrzymuje brzmienie:

„Przepisy art. 134 i art. 134a stosuje się odpowiednio.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. Przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny tożsamy z celem wywłaszczenia, w szczególności planu miejscowego albo decyzji administracyjnej.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawę z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, ustawę z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, ustawę z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, ustawę z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustawę z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską, ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, ustawę z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym, ustawę z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku oraz ustawę z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych.

1b. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości przed ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ustalenie dotychczasowego przeznaczenia następuje zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”;

3) w art. 134 uchyla się ust. 3 i 4;

4) po art. 134 dodaje się art. 134a w brzmieniu:

„**Art. 134a.** 1. Wysokość odszkodowania ustala się jako sumę wartości nieruchomości i:

1) 10% wartości gruntu oraz 20% różnicy pomiędzy wartością całej nieruchomości i wartością gruntu, albo

2) 20% wartości nieruchomości lokalowej.

2. Jeżeli wysokość odszkodowania, ustalona zgodnie z ust. 1, dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo nieruchomości lokalowej - w której zameldowany na pobyt stały jest właściciel albo użytkownik wieczysty - jest niższa od 25-krotności wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez wojewodę, aktualnego na dzień wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości, łączna wysokość odszkodowania stanowi kwotę równą 25-krotności tego wskaźnika.

3. W przypadku gdy w budynku mieszkalnym albo nieruchomości lokalowej zameldowane na pobyt stały są więcej niż 2 osoby, łączną wysokość odszkodowania ustaloną zgodnie z ust. 2 powiększa się w odniesieniu do trzeciej i każdej kolejnej osoby o 10-krotność wskaźnika, o którym mowa w ust. 2.

4. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby inne niż osoby bliskie wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości oraz osoby zameldowane na pobyt stały krócej niż przez 1 rok od dnia wszczęcia postępowania w przedmiocie wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości. Wymóg okresu zameldowania, o którym mowa w zdaniu pierwszym:

1) stosuje się również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości;

- 2) nie podlega zastosowaniu wobec osób, które urodziły się albo stały się spadkobiercami właściciela (użytkownika nieruchomości) w tym okresie.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio wobec osób, które w okresie biegu terminu, o którym mowa w ust. 4, były zameldowane na pobyt stały, a po upływie tego okresu stały się spadkobiercami właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości podlegającej wywłaszczeniu. Okoliczność, o której mowa w zdaniu pierwszym, stanowi przesłankę wznowienia postępowania administracyjnego.

6. Wysokość odszkodowania ustalona zgodnie z przepisem ust. 2 i 3 nie może przekroczyć 60-krotności wskaźnika, o którym mowa w ust. 2.

7. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać przed sądem powszechnym odszkodowania za szkodę rzeczową spowodowaną wywłaszczeniem nieruchomości, w zakresie przewyższającym wysokość odszkodowania przysługującego za wywłaszczenie nieruchomości. Roszczenie nie przysługuje w przypadku nabycia nieruchomości na cel publiczny w drodze umowy, w tym w ramach zamiany nieruchomości.

8. Przepisy ust. 1-7 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

9. Przepisów ust. 1-8 nie stosuje się do:

- 1) ustalenia odszkodowania lub wynagrodzenia za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości;
- 2) nabywania nieruchomości Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.”;

5) w art. 135 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepis art. 134 ust. 2.”;

6) w art. 154 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Określenia przeznaczenia nieruchomości dokonuje się z uwzględnieniem przepisów art. 130 ust. 1a i 1b, jeżeli celem wyceny jest ustalenie odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości albo ceny nabycia nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2021 r. poz.1984) w art. 9y ust. 3a i 3b otrzymują brzmienie:

„3a. W przypadku, o którym mowa w art. 9s ust. 3a, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości wygaśniętych ograniczonych praw rzeczowych.

3b. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 3e i 3f, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1363 oraz z 2021 r. poz. 784 i 1228) w art. 18 ust. 1a i 1b otrzymują brzmienie:

„1a. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

1b. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 1e i 1f, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1079) w art. 23:

- 1) w ust. 1 skreśla się zdanie trzecie;
- 2) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 6 i 7, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 2021 r. poz. 1836) w art. 23:

- 1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 20 ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”;

- 2) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 8 i 9, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie

użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1812) w art. 21 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 9 pkt 5, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.

3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 7 i 8, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1484) w art. 27:

1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”;

2) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 9, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o

gospodarce nieruchomościami, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 8. W ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 21:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 19 ust. 5, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”,

b) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 8 i 9, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”;

2) w art. 22:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepisy art. 124 ust. 5-7 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem przepisów niniejszej ustawy.”,

b) po ust. 6 dodaje się ust. 6a i 6b w brzmieniu:

„6a. Ograniczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 1, następuje za odszkodowaniem na rzecz podmiotu, którego prawo rzeczowe zostało ograniczone.

Art. 128 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem ust. 6b.

6b. Odszkodowanie przysługuje za zmniejszenie wartości nieruchomości wynikające z obciążenia nieruchomości prawem wynikającym z decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, korzystanie z nieruchomości przez inwestora lub inny podmiot uprawniony oraz za szkody powstałe w skutek zdarzeń, o których mowa w ust. 1 i 2.”,

c) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Decyzje w zakresie odszkodowań wydaje wojewoda, o ile inwestor i podmiot, którego prawo rzeczowe zostało ograniczone, nie uzgodnią jego wysokości w terminie 90 dni od dnia, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1 i 2 stanie się ostateczna. Każda ze stron ma prawo wystąpić z ofertą zawarcia umowy począwszy od dnia następującego po dniu, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej stała się ostateczna.”,

d) po ust. 7 dodaje się ust. 7a w brzmieniu:

„7a. Obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża podmiot, na rzecz którego następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Inwestor albo podmiot, na rzecz którego następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, na podstawie odrębnego porozumienia zawartego z wojewodą, pokrywa koszty ustalenia wysokości odszkodowań.”.

Art. 9. W ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. z 2021 r. poz. 1644) w art. 22:

1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 19 ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”;

2) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z

dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 8 i 9, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 10. W ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1354) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 29 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) uprawnienie Spółki Celowej do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w ustawie na warunkach określonych w art. 29a i art. 29b;”;
- 2) po art. 29 dodaje się art. 29a i 29b w brzmieniu:

„Art. 29a. 1. Szczególne zasady nabywania nieruchomości obejmują uprawnienie Spółki Celowej do:

- 1) nabywania nieruchomości za cenę odpowiadającą najwyższej z wartości ustalonych zgodnie z ust. 2 – 10 lub na zasadach określonych w ust. 12 i 13, albo
- 2) nabywania nieruchomości za cenę określoną zgodnie z ust. 2 i ustanowienia renty z tytułu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej na warunkach określonych w art. 29b.

2. Podstawę ustalenia wartości nieruchomości na potrzeby ceny w przypadku jej nabycia przez Spółkę Celową stanowi wartość nieruchomości określona zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem ust. 10.

3. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za cenę określoną zgodnie z ust. 2, powiększoną o:

- 1) 10% wartości gruntu oraz 20% różnicy pomiędzy wartością całej nieruchomości i wartością gruntu, albo
- 2) 20% wartości nieruchomości lokalowej.

4. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za cenę stanowiącą równowartość wartości odtworzeniowej nieruchomości określonej bez uwzględnienia stopnia zużycia.

5. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym albo w przypadku nieruchomości lokalowej - w których zameldowany na pobyt stały jest właściciel albo użytkownik wieczysty - za cenę stanowiącą 25-krotność wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez odpowiedniego wojewodę, aktualnego na dzień poprzedzający dzień dokonania transakcji.

6. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za łączną wysokość ceny ustalonej zgodnie z ust. 5 powiększoną w odniesieniu do trzeciej i każdej kolejnej osoby o 10-krotność wskaźnika, o którym mowa w ust. 5, w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym albo w nieruchomości lokalowej zameldowane na pobyt stały są więcej niż 2 osoby.

7. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby inne niż osoby bliskie wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości oraz osoby zameldowane na pobyt stały krócej niż przez 1 rok od dnia dokonania transakcji. Wymóg okresu zameldowania, o którym mowa w zdaniu pierwszym:

- 1) stosuje się również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości;
- 2) nie podlega zastosowaniu wobec osób, które urodziły się albo stały się spadkobiercami właściciela (użytkownika nieruchomości) w tym okresie.

8. Cena ustalona zgodnie z przepisem ust. 2 i 3 nie może przekroczyć 60-krotności wskaźnika, o którym mowa w ust. 2.

9. Przepisy ust. 1-8 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

10. Spółka Celowa może nabywać nieruchomości do realizacji danego Przedsięwzięcia za cenę ustaloną jako iloczyn metrów kwadratowych tej nieruchomości i 150 % średniej ceny metra kwadratowego określonej dla tego Przedsięwzięcia w Porozumieniu Inwestycyjnym, zawartym między Pełnomocnikiem a Spółką Celową.

11. Dokonując wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przy podejściu porównawczym, nie uwzględnia transakcji zawartych z zastosowaniem przepisów ust. 3-10 powyżej.

12. Nabycie nieruchomości przez Spółkę Celową za cenę przewyższającą cenę określoną na podstawie ust. 2-10 wymaga zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej.

13. W przypadku, gdy cena nieruchomości ustalona zgodnie z ust. 2-10, przekracza wartość rynkową nieruchomości o więcej niż 1 milion złotych, nabycie nieruchomości przez Spółkę Celową za cenę uwzględniającą to przekroczenie wymaga zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej.

14. W przypadku nabycia nieruchomości przez Spółkę Celową z obszaru objętego przepisami wydanymi na podstawie art. 28 ust. 1:

- 1) termin wydania nieruchomości określa się – na wniosek zbywcy - na dzień nie wcześniejszy niż 31 grudnia 2022 r.;
- 2) w okresie od dnia przeniesienia własności nieruchomości do dnia jej wydania, zbywca uprawniony jest do korzystania z nieruchomości, w tym pobierania z niej pożytków, na warunkach szczegółowo określonych w umowie;
- 3) na żądanie Spółki Celowej w umowie przenoszącej własność nieruchomości zawiera się zobowiązanie zbywcy do nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości Spółce Celowej w przypadku konieczności przeprowadzenia badań przyrodniczych lub badań i pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji albo Inwestycji Towarzyszącej, w szczególności badań archeologicznych, konserwatorskich, prac geologicznych, oraz ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania prac geologicznych;
- 4) zbywca jest obowiązany do wydania nieruchomości w terminie i w stanie szczegółowo określonych w umowie.

Art. 29b. 1. Spółka Celowa może ustanowić rentę dla osoby zbywającej nieruchomość z tytułu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej przez tę osobę.

2. Warunkiem ustanowienia renty jest nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości po cenie równej wartości tej nieruchomości.

3. Renta może być ustanowiona dla osoby, która:

1) w dniu 30 czerwca 2021 r. była właścicielem nieruchomości na obszarze, na którym będą miały zastosowanie szczególne zasady nabywania nieruchomości;

2) przed zbyciem nieruchomości na rzecz Spółki Celowej podlegała ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu jako rolnik, określone w ustawie z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2021 r. poz. 266, 1535 i 1621), przez okres co najmniej 3 lat, oraz

3) zaprzestała prowadzenia działalności rolniczej w związku ze zbyciem nieruchomości na rzecz Spółki Celowej.

4. Warunek zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej przez osobę zbywającą nieruchomość uznaje się za spełniony, jeżeli po zbyciu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej osoba ta nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym.

5. Wysokość renty ustalana jest w wysokości:

1) dla osoby, która nie osiągnęła wieku 55 lat, jeśli jest kobietą, albo 60 lat, jeśli jest mężczyzną - najniższej emerytury pracowniczej, określonej w ustawie z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291, 353, 794 i 1621);

2) dla osoby, która osiągnęła wiek 55 lat, jeśli jest kobietą, albo 60 lat, jeśli jest mężczyzną - minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2020 r. poz. 2207).

6. Osoba otrzymująca rentę może kontynuować ubezpieczenie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników dotyczącymi objęcia ubezpieczeniem emerytalno-rentowym na wniosek.

7. Renta wygasa z dniem, w którym osoba otrzymująca rentę stanie się ponownie właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym.

8. Wysokość renty pomniejsza się o wartość emerytury rolniczej otrzymywanej w związku z przejściem na emeryturę rolniczą na podstawie art. 19 ust. 1 albo ust. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, renty rolniczej otrzymywanej na podstawie art. 22 ust. 1 tej ustawy, wartość emerytury lub renty otrzymywanych na podstawie przepisów o systemie ubezpieczeń społecznych albo wartość zaopatrzenia emerytalnego określonego w odrębnych przepisach.”;

3) w art. 33 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Przepisy art. 29 ust. 2-6, art. 29a, 29b i art. 30 stosuje się odpowiednio.”;

4) w art. 61 uchyla się ust. 3-5;

5) w art. 63:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli na wywłaszczonej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie określone przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w art. 64 i art. 65, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 11. W ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1902) w art. 29:

1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”;

2) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o

których mowa w ust. 8 i 9, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 12. W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku (Dz.U. z 2021 r. poz. 1280) w art. 23 ust. 1 i 2 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku, o którym mowa w art. 18 ust. 5, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.

2. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 5 i 6, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego. Roszczenia osób uprawnionych z tytułu ograniczonych praw rzeczowych zaspokaja się według pierwszeństwa tych praw ustalonego zgodnie z odrębnymi przepisami.”.

Art. 13. W ustawie z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1853 i 2368) w art. 27:

1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 25 ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”;

2) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 8 i 9, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 14. 1. Do określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości stosuje się przepisy dotychczasowe, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy:

- 1) został złożony wniosek o wydanie decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości lub jej części na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie art. 119 ustawy zmienianej w art. 1;
- 2) został złożony wniosek o wydanie decyzji, której skutkiem jest przeniesienie własności nieruchomości lub jej części na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie ustaw zmienianych w art. 2-13;
- 3) nastąpiło faktyczne pozbawienie własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.

2. W przypadku nabycia nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny w drodze umowy, w tym w ramach zamiany nieruchomości, przepisy dotychczasowe stosuje się, jeżeli umowę przenoszącą własność nieruchomości zawarto przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 15. W okresie od dnia wejścia w życie przepisów ustawy zmienianej w art. 10 pkt 1 i 2 do dnia wejścia w życie ustawy, do nabywania nieruchomości w przypadkach określonych w art. 29a ustawy zmienianej w art. 10 stosuje się zasady ustalania wysokości odszkodowania określone w przepisach ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 16. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 10 pkt 1 i 2, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.