

**U S T A W A**

z dnia .....

**o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 dodaje się pkt 19 w brzmieniu:

„19) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162 i 2105 oraz z 2022 r. poz. 24, 974 i 1570).”;

2) w art. 6 w pkt 7 po wyrazach „terenu zamkniętego,” dodaje się wyrazy „w tym”;

3) w art. 10 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Przepisy niniejszego działu stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych w obowiązujących aktach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.”;

4) w art. 28 w ust. 2 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:

„W przypadku, o którym mowa w art. 69 ust. 2, rokowania przeprowadza się w formie pisemnej.”;

5) w art. 32:

a) w ust. 1 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić wcześniej niż przed upływem 25 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.”,

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

„1b. Wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo właściwa rada albo sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, ustalają, odpowiednio

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

w drodze zarządzenia lub uchwały, zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych kierując się w szczególności:

1) potrzebami społeczności lokalnej oraz interesem publicznym, w tym potrzebą zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych i budownictwo mieszkaniowe;

2) ładem przestrzennym;

3) racjonalnością ekonomiczną;

4) stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;

5) okresem pozostałym do wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;

6) potencjałem inwestycyjnym nieruchomości gruntowej dla potrzeb realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.

1c. Przepisu ust. 1b nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, którymi gospodaruje Agencja Mienia Wojskowego.”;

6) w art. 67 w ust. 3 po wyrazach „ust. 3a” dodaje się wyrazy „i art. 69”;

7) w art. 68 w ust. 3 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, na wniosek nabywcy, obniża się o 50%.”;

8) art. 69 otrzymuje brzmienie:

„Art. 69. 1. Cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Przepisy art. 68 i art. 68a stosuje się odpowiednio.

2. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu ustala się w wysokości nie

niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

3. Jeżeli dotychczas nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, właściwy organ ustala cenę, o której mowa w ust. 1 i 2, przyjmując stawkę procentową określoną w art. 72 ust. 3 stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej.”;

9) po art. 69 dodaje się art. 69a w brzmieniu:

„Art. 69a. 1. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy pomiędzy wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości.

2. W przypadku gdy wartość pomocy publicznej przekracza limit pomocy de minimis, pomocy udziela się do limitu i stosuje się dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej, przyjętej do ustalenia ceny. Wysokość dopłaty jest ustalana w umowie sprzedaży nieruchomości gruntowej.

3. Dopłata, o której mowa w ust. 2, może zostać uiszczona:

1) w pełnej wysokości, w terminie 14 dni od dnia nabycia nieruchomości gruntowej;

2) w ratach rocznych płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat, wnoszonych od roku następującego po roku nabycia nieruchomości gruntowej;

3) w kwocie pozostałej do spłaty, w przypadku, o którym mowa w pkt 2, na wniosek nabywcy nieruchomości, złożony w każdym czasie trwania okresu, na jaki dopłata została rozłożona na raty.

4. Do dopłaty wnoszonej w formie rat przepis art. 70 ust. 5 stosuje się odpowiednio.”;

10) w art. 70 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W przypadku nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej

zgodnie z Komunikatem Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. U. C 14 z 19.1.2008, str. 6).”;

11) w art. 194 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Członkom Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przysługuje wynagrodzenie za przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego oraz zwrot kosztów podróży i noclegów związanych z udziałem w tym postępowaniu. Zwrot kosztów podróży i noclegów przysługuje członkom Komisji Odpowiedzialności Zawodowej także w przypadku udziału w posiedzeniach prezydium oraz posiedzeniach plenarnych Komisji. Przewodniczącemu Komisji przysługuje również dodatkowe miesięczne wynagrodzenie za kierowanie całokształtem spraw związanych z realizacją prac Komisji.”;

12) w art. 195 w ust. 2 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:

„Obrońcy z urzędu przysługuje wynagrodzenie oraz zwrot kosztów podróży i noclegów związanych z udziałem w tym postępowaniu.”;

13) w art. 197 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, sposoby ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, a także organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz sposoby ustalania i rodzaje kosztów jej funkcjonowania, wysokość wynagrodzenia i zwrotu kosztów podróży członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposoby ich ustalania.”;

14) po dziale VI dodaje się dział VIa w brzmieniu:

#### „DZIAŁ VIa

##### Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż gruntu na rzecz użytkownika wieczystego

Art. 198g. 1. Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu może wystąpić z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

2. Żądanie zawarcia umowy sprzedaży, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje:

1) jeżeli w dniu złożenia wniosku nie upłynęło 25 lat od dnia oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;

2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste;

3) jeżeli toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste;

4) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2022 r. poz. 1624);

5) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);

6) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Art. 198h. 1. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa cenę nieruchomości ustala się:

1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;

2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

2. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej.

3. Jeżeli w dniu wystąpienia z żądaniem zawarcia umowy nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo toczy się postępowanie w sprawie aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej, właściwy organ ustala cenę, o której mowa w ust. 1 i 2, przyjmując stawkę procentową określoną w art. 72 ust. 3 stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej.

Art. 198i. 1. Właściwa rada albo sejmik w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu określi w drodze uchwały szczegółowe warunki sprzedaży

nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych albo udzieli organowi wykonawczemu upoważnienia do indywidualnego określania tych warunków.

2. W razie niepodjęcia uchwały przez właściwą radę albo sejmik albo nieudzielenia organowi wykonawczemu upoważnienia do indywidualnego określania tych warunków w terminie, o którym mowa w ust. 1, do określenia ceny nieruchomości przepis art. 198h ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 198j. 1. Jeżeli w okresie 12 miesięcy przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu użytkownik wieczysty przyjął ofertę nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zawartą w wypowiedzeniu albo właściwy organ nie odmówił aktualizacji tej opłaty na żądanie użytkownika wieczystego, dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu przyjmuje się wartość nieruchomości, która była podstawą ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także w przypadku gdy w okresie 12 miesięcy przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu wartość nieruchomości została określona dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Art. 198k. 1. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa właściwy organ udziela, na wniosek, bonifikaty w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu będącemu osobą fizyczną:

1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującej w dniu przekształcenia z tą osobą opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tej osoby;

2) będącą członkiem rodziny wielodzietnej, o której mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744 oraz z 2022 r. poz. 2140 i 2243).

2. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego właściwy organ udziela na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

3. W uchwale rady albo sejmiku, o której mowa w ust. 2, określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych, uwzględniając w szczególności:

- 1) okoliczności, o których mowa w ust. 1 oraz przypadki, o których mowa w art. 68;
- 2) realizację przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej;
- 3) długość okresu trwania użytkowania wieczystego;
- 4) terminową realizację celu określonego w umowie użytkowania wieczystego, w tym w szczególności terminową zabudowę;
- 5) brak zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

Art. 198l. Przepisy niniejszego działu stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych w obowiązujących aktach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2329) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 17b ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego może być sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu po cenie ustalonej w sposób określony w przepisach o gospodarce nieruchomościami. W przypadku sprzedaży nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej stosuje się art. 69a oraz art. 70 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846, 2185 i ...)”;
- 2) w art. 24 w ust. 5aa w pkt 2 skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846)”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 oraz z 2022 r. poz. 1561) w art. 35 w ust. 11 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Przepisy art. 69 i 69a ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.”.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 2 dodaje się art. 2a w brzmieniu:

„Art. 2a. Żądanie, o którym mowa w art. 1 i 2, może zostać zgłoszone organowi, o którym mowa w art. 3, do dnia 31 grudnia 2025 r.”;

2) w art. 4:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, którą stanowi różnica wartości nieruchomości gruntowej i wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określonych według stanu na dzień wydania decyzji. Do określania wartości nieruchomości gruntowej i wartości prawa użytkowania wieczystego stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Opłatę, o której mowa w ust. 1, wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja, o której mowa w art. 3 ust. 1, stała się ostateczna.”,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. W odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej w dniu wydania decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162 i poz. 2105 oraz z 2022 r. poz. 24, 974 i 1570), rozłożenie opłaty na raty wymaga zastosowania stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z Komunikatem Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. U. C 14 z 19.1.2008, str. 6).”,

d) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Na wniosek użytkownika wieczystego, w odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, opłatę, o której mowa w ust. 1, obniża się o 50%.”,

e) ust. 13 otrzymuje brzmienie:

„13. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości niewykorzystywanej w dniu wydania decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców, była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, o której mowa



w ust. 1, przyjmuje się wartość nieruchomości gruntowej określoną dla celów tej aktualizacji.”;

3) art. 5a otrzymuje brzmienie:

„Art. 5a. 1. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych w obowiązujących aktach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis. Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień, w którym decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stała się ostateczna.

2. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy pomiędzy wartością nieruchomości gruntowej podlegającej przekształceniu określoną w celu ustalenia opłaty a kwotą opłaty ustaloną w decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1. W przypadku udzielenia bonifikaty od opłaty, kwota odpowiadająca udzielonej bonifikacie, powiększa wartość udzielonej pomocy publicznej.

3. W przypadku, gdy wartość pomocy publicznej przekracza limit pomocy de minimis, pomocy udziela się do limitu i stosuje się dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej podlegającej przekształceniu określonej w celu ustalenia opłaty. Wysokość dopłaty jest ustalana przez właściwy organ w drodze decyzji.

4. Dopłata, o której mowa w ust. 3, może zostać uiszczona:

1) w pełnej wysokości, nie później niż w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja, o której mowa w ust. 3, stała się ostateczna;

2) w ratach płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat, wnoszonych od roku następującego po roku, w którym decyzja, o której mowa w ust. 3, stała się ostateczna;

3) w kwocie pozostałej do spłaty, w przypadku, o którym mowa w pkt 2, na wniosek zobowiązanego do dopłaty, złożony w każdym czasie trwania okresu, na jaki dopłata została rozłożona na raty.

5. Do dopłaty wnoszonej w formie rat przepis art. 4 ust. 4a stosuje się odpowiednio.”.

**Art. 5.** 1. W sprawach o sprzedaż nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej na rzecz jej użytkownika wieczystego, prowadzonych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1, w których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy sporządzono protokół z rokowań, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Postępowania dotyczące aktualizacji stawki procentowej lub aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wszczęte i niezakończone przed dniem wystąpienia z żądaniem, o którym mowa w art. 198g ustawy zmienianej w art. 1, toczą się nadal po tym dniu na podstawie przepisów dotychczasowych.

**Art. 6.** Do spraw wszczętych na mocy ustawy zmienianej w art. 4 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 7.** Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy zmienianej w art. 1 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 8.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,  
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Aneta Mijal

Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

/podpisano elektronicznie/