

U S T A W A

z dnia

o zmianie niektórych ustaw służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 826) po art. 24b dodaje się art. 24c i 24d w brzmieniu:

„Art. 24c. 1. W terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia ... o zmianie niektórych ustaw służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (Dz. U. ...) Krajowy Ośrodek sporządza wykaz nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, które są przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe oraz nie zostały wydierżawione przez Krajowy Ośrodek na okres co najmniej 3 lat. Wykaz tych nieruchomości podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka oraz jest przekazywany ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Wykaz zawiera oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, termin dzierżawy, a w przypadku nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste – termin zagospodarowania oraz cel, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, za zgodą ministra właściwego do spraw rolnictwa, może wskazać nieruchomości, o których mowa w ust. 1, na cele:

- 1) realizacji na tej nieruchomości przez gminę przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

- 2) ustanowienia na tej nieruchomości przez gminę użytkowania wieczystego na rzecz:
 - a) społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub spółki gminnej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne przeznacza się na wynajem osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z 2025 r. poz. 680 i 1077) lub gminie z prawem do ich dalszego podnajmowania, lub
 - b) spółdzielni mieszkaniowej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne przeznacza się na wynajem osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych lub co do których ustanawia się spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub
 - c) jednoosobowej spółki gminnej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lub
- 3) sprzedaży tej nieruchomości przez gminę w rozliczeniu „lokal za grunt” w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2023 r. poz. 1525).

3. Wskazanie nieruchomości przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o którym mowa w ust. 2, stanowi podstawę nieodpłatnego przekazania tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek na rzecz gminy.

4. Wskazanie nieruchomości, o którym mowa w ust. 2, następuje na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, który wskazuje cel tego wskazania, a w przypadku gdy celem tym jest cel, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 – również dane podmiotu, na rzecz którego zostanie ustanowione użytkowanie wieczyste.

5. W przypadku gdy gmina nie zrealizowała przedsięwzięcia wskazanego we wniosku, o którym mowa w ust. 4, w ciągu 5 lat od dnia przekazania jej nieruchomości,

Krajowy Ośrodek może wystąpić o zwrot nieruchomości lub jej części. Gmina przenosi do Zasobu własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości lub jej części w terminie 30 dni od dnia wpływu wystąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

6. W przypadku gdy wskazane we wniosku przedsięwzięcie nie zostało zrealizowane na nieruchomości przekazanej podmiotom wskazanym w ust. 2 pkt 2, Krajowy Ośrodek może żądać od gminy rekompensaty odpowiadającej wartości przekazanego prawa do nieruchomości. Na wniosek gminy lub podmiotu wskazanego w ust. 2, złożony przed upływem terminu określonego w ust. 5, właściwy starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej może wyrazić zgodę na przedłużenie tego terminu, jednak nie dłużej niż o dwa lata.

7. Przez zrealizowanie przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, należy rozumieć oddanie do użytkowania budynków wskazanych we wniosku, o którym mowa w ust. 4.

8. Wojewoda określi w drodze zarządzenia warunki przedłużenia terminu realizacji przedsięwzięć, o których mowa w ust. 6.

Art. 24d. 1. Nie ustanawia się odrębnej własności lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 24c ust. 2 pkt 1 i 2, oraz uzyskanych przez gminę w ramach sprzedaży, o której mowa w art. 24c ust. 2 pkt 3.

2 Środki uzyskane z tytułu:

- 1) ustanowienia zgodnie z art. 24c ust. 2 pkt 2 użytkowania wieczystego,
 - 2) sprzedaży, o której mowa w art. 24c ust. 2 pkt 3
- gmina przekazuje na rachunek Funduszu Dopłat, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2025 poz. 1224).”.

Art. 2. W ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 125, 834, 1823, 1897 i 1940) po art. 36a dodaje się art. 36b i 36c w brzmieniu:

„Art. 36b. 1. W terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia ... o zmianie niektórych ustaw służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (Dz. U. ...) państwowa osoba prawna będąca spółką sporządza wykaz nieruchomości będących przedmiotem jej własności lub użytkowania wieczystego i wskazuje, które z nich wykorzystuje do prowadzenia działalności przeważającej. Wykaz nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości, które spółka

wykorzystuje do prowadzenia działalności przeważającej, podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej tej spółki oraz jest przekazywany ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Wykaz zawiera oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, a w przypadku nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste – termin zagospodarowania oraz cel, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste.

2. Na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa organ wykonujący prawa z akcji, łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi albo indywidualnymi, może wskazać nieruchomości, które są zbędne państwowej osobie prawnej będącej spółką. Informacje o tych nieruchomościach podlegają publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej tej spółki oraz są przekazywane ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i zawierają dane, o których mowa w ust. 1.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może nieodpłatnie przejąć na rzecz Skarbu Państwa prawa do nieruchomości, które są zbędne państwowej osobie prawnej będącej spółką, za zgodą organu wykonującego prawa z akcji, łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi albo indywidualnymi, i przekazać je do zasobu Skarbu Państwa, którym gospodaruje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

4. Nieruchomości, o których mowa w ust. 3, przekazane do zasobu Skarbu Państwa, którym gospodaruje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, mogą być nieodpłatnie przekazywane gminom w celu:

- 1) realizacji na tej nieruchomości przez gminę przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub
- 2) ustanowienia na tej nieruchomości przez gminę użytkowania wieczystego na rzecz:
 - a) społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub spółki gminnej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne przeznacza

się na wynajem osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z 2025 r. poz. 680 i 1077) lub gminie z prawem do ich dalszego podnajmowania lub

- b) spółdzielni mieszkaniowej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne przeznacza się na wynajem osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, lub co do których ustanawia się spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub
 - c) jednoosobowej spółki gminnej w celu realizacji na tej nieruchomości przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, w którym wszystkie utworzone lokale mieszkalne wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lub
- 3) sprzedaży tej nieruchomości przez gminę w rozliczeniu „lokal za grunt” w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2023 r. poz. 1525).

5. Przekazanie nieruchomości następuje na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, który wskazuje cel tego przeniesienia, a w przypadku gdy celem tym jest cel, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 – również dane podmiotu, na rzecz którego zostanie ustanowione użytkowanie wieczyste.

6. Za nieruchomości zbędne państwowej osobie prawnej będącej spółką, o których mowa w ust. 2 i 3, uznaje się nieruchomości:

- a) które nie są wykorzystywane przez spółkę do prowadzenia działalności przeważającej oraz
- b) w odniesieniu do których spółka nie uzyskała pozwolenia na budowę.

7. W przypadku gdy gmina nie zrealizowała przedsięwzięcia wskazanego we wniosku, o którym mowa w ust. 5, w ciągu 5 lat od dnia przekazania jej nieruchomości, państwowa osoba prawna będąca spółką lub organ wykonujący prawa z akcji, łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi albo indywidualnymi, może wystąpić o zwrot nieruchomości lub jej części. Gmina przenosi własność lub użytkowanie wieczyste

nieruchomości lub jej części w terminie 3 miesięcy od dnia wpływu wystąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

8. W przypadku gdy wskazane we wniosku przedsięwzięcie nie zostało zrealizowane na nieruchomości przekazanej podmiotom wskazanym w ust. 4 pkt 2, państwowa osoba prawna będąca spółką lub organ wykonujący prawa z akcji, łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi albo indywidualnymi, może żądać od gminy rekompensaty odpowiadającej wartości przekazanego prawa do nieruchomości. Na wniosek gminy lub podmiotu wskazanego w ust. 4, złożony przed upływem terminu określonego w ust. 7, właściwy starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej może wyrazić zgodę na przedłużenie tego terminu, jednak nie dłużej niż o dwa lata.

9. Przez zrealizowanie przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 i 2, należy rozumieć oddanie do użytkowania budynków wskazanych we wniosku, o którym mowa w ust. 5.

10. Wojewoda określi w drodze zarządzenia warunki przedłużenia terminu realizacji przedsięwzięć, o których mowa w ust. 8.

11. W przypadku braku zgody, o której mowa w ust. 3, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić o rozstrzygnięcie do Prezesa Rady Ministrów. Rozstrzygnięcie zastępuje zgodę lub odmowę jej wyrażenia, o których mowa w ust. 3.

12. W przypadku nieruchomości wniesionej do spółki aportem i przekazania jej do zasobu, którym gospodaruje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, o którym mowa w ust. 3, umarza się udziały i akcje pokryte tymi wkładami. Umorzenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, stanowi podstawę do obniżenia kapitału zakładowego i nie wymaga zmiany umowy spółki lub statutu spółki.

Art. 36c. 1. Nie ustanawia się odrębnej własności lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 36b ust. 4 pkt 1 i 2 oraz uzyskanych przez gminę w ramach sprzedaży, o której mowa w art. 36b ust. 4 pkt 3.

2. Środki uzyskane z tytułu:

- 1) ustanowienia zgodnie z art. 36b ust. 4 pkt 2 użytkowania wieczystego,
- 2) sprzedaży, o której mowa w art. 36b ust. 4 pkt 3

– gmina przekazuje na rachunek Funduszu Dopłat, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2025 poz. 1224).”.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Michał Frączkiewicz
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawno-Legislacyjnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/