

## U S T A W A

z dnia ... r.

### **o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** 1. Spółdzielniom mieszkaniowym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa albo własność jednostki samorządu terytorialnego:

- 1) po dniu 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni, za zezwoleniem właściwego organu budynki albo
- 2) do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynki i do dnia 31 grudnia 1996 r. nie zgłosiły roszczenia, o którym mowa w art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399)

– przysługuje żądanie ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności położonych na nich budynków.

2. Żądanie przysługuje spółdzielniom, o których mowa w ust. 1, w stosunku do gruntów będących w ich posiadaniu nieprzerwanie od dnia 5 grudnia 1990 r. do dnia zgłoszenia żądania i nie obejmuje gruntów, które są wykorzystywane lub przeznaczone w obowiązujących na dzień wejścia niniejszej ustawy w życie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne.

3. Przez własne środki spółdzielni mieszkaniowych lub ich poprzedników prawnych, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, należy rozumieć:

- 1) środki spółdzielni lub ich członków;
- 2) środki z kredytu bankowego, w tym umorzonego;
- 3) środki z dotacji budżetowej;
- 4) środki organów administracji i zakładów pracy przekazywane na wybudowanie mieszkań spółdzielczych na podstawie umów zawartych ze spółdzielniami mieszkaniowymi.

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawę dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

**Art. 2.** Spółdzielniom mieszkaniowym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa albo własność jednostki samorządu terytorialnego wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni, za zezwoleniem właściwego organu budynki mieszkalne i korzystają z tych gruntów odpłatnie na podstawie tytułu prawnego innego niż własność lub użytkowanie wieczyste, przysługuje żądanie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego tych gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności położonych na nich budynków.

**Art. 3.** 1. Żądanie, o którym mowa w art. 1 i 2, podlega rozpoznaniu w terminie 12 miesięcy od dnia złożenia, w drodze decyzji o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku oraz o ustaleniu pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

2. Decyzję, o której mowa w ust. 1 wydaje:

- 1) starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej – w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne;
- 2) wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa – odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

3. Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w ust. 2 pkt 1, jest wojewoda.

4. Decyzja, o której mowa w ust. 2, stanowi podstawę do zawarcia umowy użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynku.

5. Z zastrzeżeniem przypadków określonych w odrębnych przepisach podmiot, na rzecz którego ustanowiono prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz nieodpłatnie przeniesiono własność budynków, jest obowiązany do uiszczania właścicielowi pierwszej opłaty i opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, które ustala się zgodnie z art. 71 i art. 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

6. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa organ właściwy do wydania decyzji udziela, na podstawie zarządzenia wojewody, bonifikaty od pierwszej opłaty, o której mowa w ust. 5. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

7. Decyzja, o której mowa w ust. 2, zatwierdza podział nieruchomości w celu wydzielenia gruntu objętego żądaniem, o którym mowa w art. 1 ust. 2 i art. 2. W przypadku gdy żądanie, o którym mowa w art. 1 ust. 2 i art. 2 obejmuje także grunt, który nie jest niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków, decyzja zatwierdza podział nieruchomości w celu wydzielenia tego gruntu.

8. Na gruntach, o których mowa w art. 1 ust. 2 i art. 2, z wyjątkiem infrastruktury niezbędnej do obsługi budynków, o których mowa w art. 1 ust. 1 i art. 2, dopuszcza się budowę budynków przeznaczonych w całości na cele społecznego budownictwa czynszowego. W dziale III prowadzonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia o ograniczeniu sposobu zagospodarowania, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Podstawę wpisu ostrzeżenia stanowi umowa, o której mowa w ust. 4.

9. W przypadku gdy decyzja, o której mowa w ust. 1 obejmuje także grunty, które nie są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków, organ właściwy do wydania decyzji może określić termin zagospodarowania tych gruntów zgodnie z ust. 8, który nie będzie krótszy niż 8 lat od dnia zawarcia umowy, o której mowa w ust. 4.

10. W przypadku, gdy w odniesieniu do gruntu, który nie jest niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków toczy się postępowanie w sprawie prawidłowości nabycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego albo istnieją nierozpatrzone roszczenia osób trzecich, organ wydaje decyzję, o której mowa w części dotyczącej gruntu zabudowanego budynkiem oraz niezbędnego do prawidłowego korzystania z tego budynku.

**Art. 4.** Przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

**Art. 5.** 1. Podmiot, o którym mowa w art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który złożył wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz o nieodpłatne przeniesienie własności położonego na nim budynku w terminie określonym w art. 208 ust. 4 tej ustawy, nierozpoznany do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, oraz jego następcy prawni mogą, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia niniejszej ustawy w życie, żądać na piśmie rozpoznania tego wniosku w trybie określonym w art. 3. Właściwy organ jest związany żądaniem, o którym mowa w zdaniu poprzednim, od dnia jego doręczenia.

2. W przypadku gdy w sprawie, o której mowa w ust. 1, jest prowadzone postępowanie przez sądem powszechnym lub Sądem Najwyższym, po otrzymaniu żądania rozpoznania wniosku w trybie określonym w art. 3, właściwy organ wszczyna i jednocześnie zawiesza

postępowanie o wydanie decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy przez sąd powszechny lub Sąd Najwyższy.

3. Za czas trwania postępowania, o którym mowa w art. 3 ust. 1 nie pobiera się:

- 1) świadczeń z tytułu bezumownego korzystania z gruntu, o którym mowa w art. 1 ust. 2;
- 2) odsetek od zobowiązań z tytułu bezumownego korzystania z gruntu, o którym mowa w art. 1 ust. 2.

**Art. 6.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) w art. 4 pkt 2 nadaje się brzmienie:

„2) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa oraz spółdzielcze własnościowe prawa przysługujące Skarbowi Państwa, gminie, powiatowi lub województwu.”;

- 2) w art. 13 uchyla się ust. 1b;
- 3) w art. 29 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, zawartej od dnia wejścia ustawy z dnia ..... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, można zastrzec, że prawo użytkowania wieczystego nie ulegnie przekształceniu w prawo własności w określonym czasie lub bezterminowo.”;

- 4) po art. 51a dodaje się art. 51b w brzmieniu:

Art. 51b. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel, na który nastąpiło wyposażenie lub doposażenie, o którym mowa w art. 51 lub art. 51a, lub wykorzystywania nieruchomości na inny cel niż cel, na który nastąpiło wyposażenie lub doposażenie, o którym mowa w art. 51 lub art. 51a, odpowiednio wyposażenie lub doposażenie podlega odwołaniu.”;

- 5) art. 56 nadaje się brzmienie:

„Art. 56. Przy tworzeniu lub powoływaniu albo doposażaniu samorządowych osób prawnych lub samorządowych jednostek organizacyjnych stosuje się odpowiednio

przepisy art. 51–51b i art. 53–55, z tym że na wyposażenie lub doposażenie tych osób lub jednostek organ wykonawczy gminy, powiatu lub województwa przeznacza nieruchomości odpowiednio z gminnego, powiatowego lub wojewódzkiego zasobu nieruchomości.”;

6) w art. 60 ust. 2 pkt 12 po wyrazach: „na okres powyżej 90 dni” dodaje się wyrazy: „lub na czas nieoznaczony”;

7) w art. 72:

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

„2a. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oddawanej na cele społecznego budownictwa czynszowego lub na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów nie może być wyższa niż 10% ceny nieruchomości gruntowej.”;

b) w ust. 3 po pkt 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu:

„4b) za nieruchomości gruntowe oddane na cele społecznego budownictwa czynszowego oraz na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów – 0,3% ceny;”;

8) po art. 81 dodaje się art. 81a w brzmieniu:

„Art. 81a. 1. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste po dniu wejścia w życie ustawy z dnia ..... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw na cele społecznego budownictwa czynszowego lub na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, opłata roczna może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5. Przepisów art. 77–81 nie stosuje się.

2. Waloryzacji opłaty właściwy organ dokonuje z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, nie częściej niż raz na rok od dnia dokonania ostatniej waloryzacji. O wysokości zwaloryzowanej opłaty właściwy organ zawiadamia użytkownika wieczystego. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.

3. Właściwy organ może odmówić dokonania waloryzacji jedynie w przypadku, gdy stwierdzi, że wskaźniki, o których mowa w art. 5, nie uległy zmianie w okresie od dnia oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub od ostatniej waloryzacji do dnia złożenia wniosku.”;

9) w art. 95 po punkcie 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu:

„4b) realizacji roszczeń spółdzielni mieszkaniowych na podstawie ustawy z dnia ... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw;”;

10) w art. 214 ust. 5 nadaje się brzmienie:

„5. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste osobom innym niż byli właściciele, do gruntów oddanych w użytkowanie oraz do gruntów, do których zgłoszono żądanie, o którym mowa w art. 1 i 2 ustawy z dnia ... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.”;

11) w art. 214a w ust. 1 po pkt 12 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„13) zajmowanie lokalu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo ekspektatywa ustanowienia tego prawa.”.

**Art. 7.** W ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889) w art. 16:

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

„1a. Realizacja zadań, o których mowa w ust. 1, może polegać na przekazaniu przez inwestora inwestycji niedrogowej środków finansowych na rzecz zarządcy drogi.”;

2) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, albo przekazania środków finansowych, o których mowa w ust. 1a, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.”.

**Art. 8.** W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z 2025 r. poz. 1077) w art. 2 w punkcie 16 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 17 w brzmieniu:

„17) społecznym budownictwie czynszowym – należy przez to rozumieć utworzone w ramach przedsięwzięcia lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia w danym budynku wynosi co najmniej 80% ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, oraz mogą być:

- a) wynajmowane osobom fizycznym spełniającym warunki, o których mowa w art. 7a albo gminie z prawem do ich dalszego podnajmowania, albo
- b) przedmiotem ustanowienia do nich spółdzielczego lokatorskiego prawa, przy czym lokale te nie mogą być wyodrębniane na własność.”.

**Art. 9.** W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2025 r. poz. 6) w art. 13 po ust. 1 dodaje się ust. 1a - 1c w brzmieniu:

„1a. W przypadku oddania niezabudowanego gruntu w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 2018 r. na cele mieszkaniowe, z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności, chyba że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony postanowiły inaczej. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

1b. W przypadku oddania gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe od dnia 31 grudnia 2018 r. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia ..... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności z dniem 1 stycznia 2027 r., chyba że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony postanowiły inaczej. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

1c. W przypadku oddania gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe po dniu wejścia w życie ustawy z dnia ..... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym grunt został oddany w

użytkowanie wieczyste, chyba że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony postanowiły inaczej. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.”.

**Art. 10.** 1. W odniesieniu do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste po dniu wejścia niniejszej ustawy w życie, na cele mieszkaniowe, na cele społecznego budownictwa czynszowego oraz na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów:

- 1) nie ustanawia się odrębnej własności lokali;
- 2) przepisów art. 13 ust. 1a i 1c ustawy zmienianej w art. 9 nie stosuje się;
- 3) niedopuszczalne jest zbywanie udziałów we współużytkowaniu wieczystym; czynność prawna dokonana z naruszeniem tego przepisu jest nieważna.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste w wyniku realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste na podstawie odrębnych przepisów, nieruchomości gruntowych niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynków oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 1 lub art. 2 niniejszej ustawy albo ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

3. Do nieruchomości, o których mowa w ust. 2 przepisu art. 29 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 6 nie stosuje się.

**Art. 11.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 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/

**Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:**

Identyfikator dokumentu	3715770.17001549.12719352
Nazwa dokumentu	Projekt_regulacja gruntów zabudowanych przez spółdzielnie_13.04.2026.docx
Tytuł dokumentu	Projekt_regulacja gruntów zabudowanych przez spółdzielnie_13.04.2026
Sygnatura dokumentu	
Data dokumentu	
Skrót dokumentu	33DE1CBB5001CFCE53DE9DB6280D8642AFB4E3A4
Wersja dokumentu	1.0

EZD 3.132.31.31.

Data wydruku: 16.04.2026

Autor wydruku: Ogródowczyk Joanna (starszy specjalista)