

Warszawa, dnia 18 września 2026 r.

Szanowny Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

RPW/31529/2026-1P



EZD RP KS
(GMS - WSU)
Data rejestracji: 2026-09-18
Data wpływu: 2026-09-18

Szanowny Panie Marszałku,

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 36 ust. 1a regulaminu Sejmu, jako przedstawiciel wnioskodawców, niniejszym wnoszę autopoprawkę do poselskiego projektu ustawy o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych (RPW/13277/2026).

Z poważaniem
Miroslaw Adam (Miroslaw).

USTAWA

z dnia 2026 r.

o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa zasady i tryb uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego, które w dniu złożenia wniosku pozostawały w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej i na których zostały wybudowane przez spółdzielnię mieszkaniową albo jej poprzednika prawnego budynki mieszkalne wielolokalowe służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych.

2. Uregulowanie stanu prawnego następuje przez ustanowienie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz nieodpłatne przeniesienie własności budynków, budowli i urządzeń budowlanych sfinansowanych w szczególności przez spółdzielnię mieszkaniową, jej poprzednika prawnego lub osoby ubiegające się o ustanowienie praw do lokali.

3. Za zgodą właściciela nieruchomości gruntowej, zamiast ustanowienia użytkowania wieczystego, nieruchomość może zostać sprzedana spółdzielni mieszkaniowej w drodze bezprzetargowej za cenę odpowiadającą jej wartości rynkowej, z wyłączeniem wartości budynków, budowli i urządzeń budowlanych, o których mowa w ust. 2.

4. Ilekroć w ustawie jest mowa o spółdzielni mieszkaniowej, rozumie się przez to spółdzielnię mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2026 r. poz. 889).

Art. 2. 1. W przypadku zbiegu roszczenia spółdzielni mieszkaniowej wynikającego z ustawy z roszczeniem o zwrot nieruchomości w naturze, pierwszeństwo przysługuje roszczeniu spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wielolokalowy, w którym lokale są zajmowane na podstawie spółdzielczych praw do lokali, prawa odrębnej własności lokalu albo ekspektatywy ustanowienia któregokolwiek z tych praw.

2. Ustęp 1 nie narusza roszczeń byłych właścicieli lub ich następców prawnych o odszkodowanie albo inne świadczenie pieniężne przysługujące na podstawie przepisów odrębnych wobec Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego.

3. Spółdzielnia mieszkaniowa nie odpowiada za roszczenia, o których mowa w ust. 2, chyba że odpowiedzialność taką przejęła na podstawie czynności prawnej.

Art. 3. 1. Za budynki, budowle i urządzenia budowlane sfinansowane przez spółdzielnię mieszkaniową, jej poprzednika prawnego lub osoby ubiegające się o ustanowienie praw do lokali uważa się obiekty wybudowane bezpośrednio przez te podmioty albo przez inwestora zastępczego, jeżeli nakłady zostały pokryte w szczególności:

- 1) ze środków własnych spółdzielni mieszkaniowej lub jej członków;
- 2) z kredytów bankowych zaciągniętych przez spółdzielnię mieszkaniową, w tym kredytów następnie umorzonych;
- 3) z dotacji budżetowych lub innych bezzwrotnych środków publicznych przyznanych na realizację budownictwa spółdzielczego;
- 4) ze środków zakładów pracy albo innych podmiotów przekazanych spółdzielni mieszkaniowej na podstawie umowy w celu wybudowania mieszkań spółdzielczych lub infrastruktury towarzyszącej.

2. Nieodpłatne przeniesienie własności obiektów, o których mowa w ust. 1, nie obejmuje obiektów, w stosunku do których osoba trzecia wykaże przysługujące jej prawo własności albo wymagalne roszczenie o zwrot nakładów.

Art. 4. W sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), a w postępowaniu przed sądem powszechnym – ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2026 r. poz. 468).

Rozdział 2

Zasady uregulowania stanu prawnego nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowej

Art. 5. 1. Spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i nieodpłatne przeniesienie własności budynków, budowli i urządzeń budowlanych, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki:

- 1) nieruchomość stanowi lub stanowiła własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego;
 - 2) nieruchomość znajdowała się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej albo jej poprzednika prawnego lub w dniu złożenia wniosku;
 - 3) spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem nieruchomości w dniu 31 grudnia 2022 r. oraz jest jej posiadaczem w dniu złożenia wniosku;
 - 4) na nieruchomości znajdują się budynki mieszkalne wielolokalowe wybudowane przez spółdzielnię mieszkaniową albo jej poprzednika prawnego, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych;
 - 5) spółdzielnia mieszkaniowej nie przysługuje do nieruchomości prawo własności ani prawo użytkowania wieczystego.
2. Roszczenie obejmuje grunt niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków mieszkalnych oraz związanych z nimi budynków administracyjnych, garaży, parkingów, ciągów pieszych i jezdnych, terenów zieleni, placów zabaw, terenów sportu i rekreacji, miejsc gromadzenia odpadów oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Wniosek o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości składa się w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Termin ten jest terminem prawa materialnego.

Art. 6. 1. Wniosek składa się do organu reprezentującego właściciela nieruchomości, właściwego zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Wniosek zawiera:

- 1) oznaczenie spółdzielni mieszkaniowej i wskazanie jej poprzednika prawnego, jeżeli jest to konieczne do wykazania przesłanek z art. 5 ust. 1;
- 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 3) wskazanie żadanego sposobu uregulowania stanu prawnego;
- 4) wykaz budynków, budowli i urządzeń budowlanych objętych wnioskiem;
- 5) wskazanie znanych spółdzielni mieszkaniowej roszczeń osób trzecich do nieruchomości.

3. Do wniosku dołącza się, stosownie do okoliczności sprawy:

- 1) decyzje administracyjne o przekazaniu, przydzieleniu, oddaniu w zarząd, użytkowanie albo posiadanie nieruchomości;
- 2) dokumenty potwierdzające posiadanie nieruchomości w datach, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3;

- 3) pozwolenia na budowę, dzienniki budowy, protokoły odbioru, dokumentację techniczną oraz inne dokumenty potwierdzające wybudowanie obiektów;
 - 4) dokumenty potwierdzające źródła finansowania nakładów, w szczególności uchwały organów spółdzielni, sprawozdania z finansowania inwestycji, decyzje o przyznaniu środków, umowy o partycypacji w kosztach inwestycji oraz dokumenty z badania sprawozdań finansowych;
 - 5) mapę z projektem podziału nieruchomości, jeżeli podział jest konieczny.
4. Oświadczenie członka zarządu, głównego księgowego albo innej osoby działającej za spółdzielnię mieszkaniową może stanowić wyłącznie dowód uzupełniający. Nie może ono samodzielnie stanowić podstawy ustalenia źródła finansowania nakładów. Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności za fałszywe zeznania, po pouczeniu o treści art. 233 § 1 i 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2025 r. poz. 383, z późn. zm.).
5. Brak dokumentu archiwalnego nie wyłącza możliwości wykazania okoliczności za pomocą innych, obiektywnych i wzajemnie zgodnych dowodów, ocenianych zgodnie z zasadami postępowania dowodowego.
6. Spółdzielnia mieszkaniowa ponosi koszty sporządzenia mapy z projektem podziału, operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby ustalenia opłat lub ceny oraz ogłoszeń dokonanych wyłącznie w jej interesie. Organ może wezwać spółdzielnię do uiszczenia zaliczki na te koszty.

Art. 7. 1. Stronami postępowania są spółdzielnia mieszkaniowa, właściciel nieruchomości oraz osoby, których prawa rzeczowe albo roszczenia do nieruchomości zostały ujawnione w księdze wieczystej, w rejestrze publicznym albo zostały zgłoszone w toczącym się postępowaniu administracyjnym lub sądowym i na których prawa może oddziaływać rozstrzygnięcie.

2. Organ zawiadamia o wszczęciu postępowania przez obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej właściwego urzędu, na stronie internetowej spółdzielni mieszkaniowej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty na obszarze gminy. Obwieszczenie zawiera oznaczenie nieruchomości i wezwanie osób, o których mowa w ust. 1, do zgłoszenia udziału w postępowaniu w terminie 60 dni.

3. Niezgłoszenie udziału w terminie, o którym mowa w ust. 2, nie powoduje wygaśnięcia prawa ani roszczenia. Osoba, która wykaże interes prawny, może przystąpić do postępowania do czasu wydania decyzji ostatecznej.

4. Organ z urzędu ustala krąg stron w zakresie możliwym na podstawie ksiąg wieczystych, katastru nieruchomości, rejestrów sądowych oraz informacji o postępowaniach dotyczących nieruchomości.

Art. 8. 1. Po stwierdzeniu spełnienia warunków określonych w art. 5 organ wydaje decyzję o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na rzecz spółdzielni mieszkaniowej oraz o nieodpłatnym przeniesieniu własności budynków, budowli i urządzeń budowlanych, o których mowa w art. 1 ust. 2.

2. Decyzja określa:

- 1) nieruchomość objętą użytkowaniem wieczystym;
- 2) obiekty, których własność jest przenoszona na spółdzielnię mieszkaniową;
- 3) cel, na który nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste;
- 4) wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych, terminy ich wnoszenia oraz warunki ewentualnego rozłożenia pierwszej opłaty na raty;
- 5) termin zagospodarowania nieruchomości, jeżeli jest konieczne wykonanie prac dostosowawczych.

3. Ustanowienie użytkowania wieczystego następuje bez przetargu, z obowiązkiem wniesienia pierwszej opłaty i opłat rocznych na zasadach określonych w art. 71 i art. 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Do bonifikat oraz rozłożenia pierwszej opłaty na raty stosuje się przepisy tej ustawy.

4. Wartość nieruchomości ustala się zgodnie z art. 150–159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przy ustalaniu wartości gruntu nie uwzględnia się wartości obiektów, których własność jest przenoszona nieodpłatnie. Stronom przysługuje prawo kwestionowania prawidłowości operatu szacunkowego w trybie art. 157 tej ustawy.

5. Ostateczna decyzja stanowi podstawę wpisu prawa użytkowania wieczystego oraz własności obiektów do księgi wieczystej. Prawo użytkowania wieczystego powstaje z chwilą dokonania wpisu.

6. W przypadku, o którym mowa w art. 1 ust. 3, sprzedaż następuje w drodze umowy zawartej w terminie 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja potwierdzająca spełnienie warunków określonych w art. 5 stała się ostateczna. Cenę ustala się zgodnie z art. 67 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 9. 1. Decyzję wydaje się w terminie 12 miesięcy od dnia złożenia kompletnego wniosku.

2. Do bezczynności i przewlekłego prowadzenia postępowania stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r. poz. 143).

3. Jeżeli nie wydano decyzji ostatecznej w terminie 24 miesięcy od dnia złożenia kompletnego wniosku, spółdzielnia mieszkaniowa może wystąpić przeciwko właścicielowi nieruchomości do sądu powszechnego z powództwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego i nieodpłatnym przeniesieniu własności obiektów.
4. Sąd samodzielnie bada spełnienie wszystkich warunków określonych w ustawie, ustala wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zapewnia możliwość udziału osobom, których prawa mogą zostać dotknięte orzeczeniem. Prawomocne orzeczenie zastępuje oświadczenie woli właściciela.
5. Wniesienie powództwa powoduje zawieszenie postępowania administracyjnego. Po prawomocnym uwzględnieniu powództwa postępowanie administracyjne umarza się.

Art. 10. 1. Jeżeli uregulowanie stanu prawnego wymaga podziału nieruchomości, podziału dokonuje się na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, w zakresie niezbędnym do wydzielenia gruntu, o którym mowa w art. 5 ust. 2.

2. Postępowanie w sprawie podziału prowadzi się na koszt spółdzielni mieszkaniowej. Do wniosku nie stosuje się art. 22 ust. 3 pkt 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232).

Art. 11. 1. Na wniosek spółdzielni mieszkaniowej organ albo sąd może zawiesić postępowanie dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości publicznej, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy wszczętej na podstawie ustawy ma znaczenie prejudycjalne dla tego postępowania.

2. Po ustanowieniu użytkowania wieczystego należność za korzystanie z nieruchomości za okres od dnia złożenia kompletnego wniosku do dnia powstania użytkowania wieczystego nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej opłacie rocznej, jaka byłaby należna za ten okres, pomniejszonej o kwoty już zapłacone z tego tytułu.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do należności związanych z lokalami użytkowymi zajmowanymi bez tytułu prawnego przez najemców albo inne osoby trzecie.

Art. 12. 1. Ustanowienie użytkowania wieczystego albo sprzedaż nieruchomości na podstawie ustawy nie narusza roszczeń odszkodowawczych byłych właścicieli lub ich następców prawnych wobec Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego, przysługujących na podstawie przepisów odrębnych.

2. W postępowaniu dotyczącym zwrotu nieruchomości w naturze organ uwzględnia pierwszeństwo określone w art. 2 ust. 1. Postępowanie to może zostać zawieszone do czasu ostatecznego zakończenia postępowania prowadzonego na podstawie ustawy.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa nie jest zobowiązana do wypłaty odszkodowania z tytułu odmowy zwrotu nieruchomości w naturze.

Rozdział 2a

Szczególne zasady regulacji stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych w przypadku zbiegu roszczeń z podmiotami odtworzonymi

Art. 12a. 1. Ilekroć w przepisach niniejszego rozdziału mowa jest o podmiocie odtworzonym, rozumie się przez to osobę prawną, która została wpisana do właściwego rejestru po dniu 5 grudnia 1990 r. na podstawie czynności mającej na celu wznowienie działalności osoby prawnej istniejącej przed tą datą, w szczególności w sytuacji gdy substrat kapitałowy tej osoby prawnej został wcześniej skutecznie umorzony, znacjonalizowany lub w inny sposób trwale unicestwiony na podstawie ostatecznych orzeczeń sądów lub aktów organów państwa.

2. Za podmiot odtworzony w rozumieniu ust. 1 uznaje się w szczególności osobę prawną, której wznowienie działalności nastąpiło na podstawie dokumentów akcyjnych prawomocnie umorzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.
3. Ustalenie, że dany podmiot jest podmiotem odtworzonym w rozumieniu ust. 1, następuje w postępowaniu administracyjnym lub sądowym prowadzonym na podstawie niniejszej ustawy, w którym podmiot ten dochodzi roszczeń wobec spółdzielni mieszkaniowej. Ciężar wykazania, że nie jest podmiotem odtworzonym, spoczywa na podmiocie zgłaszającym roszczenie.

Art. 12b. 1. Podmiot odtworzony, o którym mowa w art. 12a, nie posiada legitymacji do zgłaszania roszczeń, w tym roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń o wydanie nieruchomości, do działki gruntu lub działek gruntu pozostających w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli spółdzielnia ta lub jej poprzednik prawny:

- 1) była posiadaczem tych gruntów co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 r. lub
 - 2) wybudowała na tych gruntach budynki mieszkalne, budowle lub urządzenia budowlane służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni.
2. Umowy cesji praw lub roszczeń zawarte z podmiotem odtworzonym, o którym mowa w art. 12a, dotyczące działek gruntu lub działek gruntu pozostających w posiadaniu spółdzielni

mieszkaniowej spełniającej przesłanki, o których mowa w ust. 1, są bezskuteczne wobec spółdzielni mieszkaniowej oraz wobec Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego.

3. Brak legitymacji, o której mowa w ust. 1, podlega uwzględnieniu z urzędu na każdym etapie postępowania administracyjnego lub sądowego.

Art. 12c. 1. Domniemywa się, że spółdzielnia mieszkaniowa lub jej poprzednik prawny była posiadaczem działki gruntu lub działek gruntu, na których wzniesione zostały przez spółdzielnię lub jej poprzednika prawnego budynki mieszkalne, budowle lub urządzenia budowlane, jeżeli władztwo to było wykonywane:

- 1) od daty wydania ostatecznej decyzji administracyjnej o przekazaniu gruntu albo od daty objęcia gruntu w faktyczne władanie lub
 - 2) na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 5 grudnia 1990 r., niezależnie od tego, czy w jej wykonaniu doszło do zawarcia aktu notarialnego.
2. Dowodami posiadania w rozumieniu art. 6 ust. 3 oraz ust. 1 niniejszego artykułu są w szczególności:
- 1) ostateczne decyzje administracyjne o przekazaniu, przydzieleniu lub oddaniu gruntu w zarząd lub w użytkowanie wydane przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
 - 2) dokumenty obrazujące ponoszenie nakładów inwestycyjnych na gruncie, w szczególności pozwolenia na budowę, dzienniki budowy, protokoły odbioru, dokumentacja techniczna;
 - 3) dokumenty obrazujące eksploatację gruntu, w szczególności umowy z dostawcami mediów, decyzje podatkowe (podatek od nieruchomości), dokumentacja zarządzania nieruchomością, regulaminy porządkowe;
 - 4) wpisy w rejestrach urzędowych (w tym w ewidencji gruntów i budynków) potwierdzające faktyczne władanie nieruchomością przez spółdzielnię;
 - 5) wieloletnie wykonywanie obowiązków właścicielskich, w szczególności w zakresie utrzymania, modernizacji i remontów obiektów posadowionych na gruncie;
 - 6) protokoły i uchwały organów spółdzielni dotyczące zarządzania nieruchomością.
3. Częściowe wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji administracyjnej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, w odniesieniu do gruntów innych niż grunty pozostające w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, nie wpływa na skuteczność tej decyzji wobec spółdzielni w zakresie jej części gruntów.

Art. 12d. 1. W przypadku zbiegu roszczeń spółdzielni mieszkaniowej z roszczeniami podmiotu odtworzonego lub jego następcy prawnego, spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje bezwzględne pierwszeństwo w przeniesieniu prawa własności do działki gruntu lub działek gruntu albo w oddaniu działki gruntu lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec podmiotu odtworzonego ani jego następcy prawnego z tytułu nabycia praw do gruntu na podstawie niniejszej ustawy. Skarb Państwa nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec podmiotu odtworzonego ani jego następcy prawnego z tytułu nabycia praw do gruntu przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie niniejszej ustawy.
3. Postępowania administracyjne lub sądowe, w których podmiot odtworzony lub jego następca prawny dochodzi roszczeń, o których mowa w ust. 2, umarza się z urzędu z dniem ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej.
4. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się również do postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w których podmiot odtworzony lub jego następca prawny dochodzi roszczeń wobec spółdzielni mieszkaniowej.

Rozdział 3

Przepisy zmieniające, przejściowe i końcowe

Art. 13. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 95 w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:
„9) realizacji roszczeń wynikających z ustawy z dnia 2026 r. o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. poz. ...).”;
- 2) w art. 109 w ust. 3 po pkt 10 dodaje się pkt 11 w brzmieniu:
„11) sprzedaż nieruchomości następuje w wykonaniu roszczenia wynikającego z ustawy z dnia 2026 r. o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych.”;
- 3) w art. 214a w ust. 1 w pkt 12 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 13 w brzmieniu:
„13) zajmowanie lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na gruncie przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa ustanowienia któregośkolwiek z tych praw.”.

Art. 14. 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, w szczególności których przedmiotem jest ustanowienie użytkowania wieczystego, przeniesienie własności nieruchomości albo zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej złożony w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy ustawy.

Art. 15. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, we współpracy z wojewodami, jednostkami samorządu terytorialnego oraz organizacjami spółdzielczymi, sporządza inwentaryzację postępowań i nieruchomości objętych ustawą.

2. Inwentaryzacja obejmuje w szczególności liczbę wniosków, powierzchnię i wartość nieruchomości, stan własności, przewidywane wpływy z pierwszych opłat i opłat rocznych oraz koszty administracyjne i kadrowe. Informację zbiorczą minister przekazuje Sejmowi w terminie 9 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Art. 16. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Autopoprawka została przygotowana jako kompletne zastąpienie tekstu projektu, jego uzasadnienia oraz DSR. Zachowuje cel pierwotnego przedłożenia – definitywne stworzenie drogi prawnej do regulacji gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe – a równocześnie usuwa rozwiązania budzące wątpliwości konstytucyjne, proceduralne i finansowe.

I. Potrzeba i cel projektowanej ustawy

Problem nieuregulowanego stanu prawnego gruntów pozostających od wielu dziesięcioleci w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych prowadzi do niepewności prawnej osób zajmujących lokale, utrudnia ujawnianie praw w księgach wieczystych, ogranicza możliwość finansowania hipotecznego oraz generuje długotrwałe postępowania administracyjne i sądowe. Projekt odnosi się do sytuacji ukształtowanych w okresie gospodarki planowej, w którym inwestycje mieszkaniowe realizowano na gruntach publicznych na podstawie decyzji administracyjnych, często bez późniejszego zawarcia umowy ustanawiającej prawo rzeczowe.

Bezpośrednim tłem problemu pozostaje uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. III CZP 104/12, wskazująca skutki braku tytułu prawnego spółdzielni do gruntu dla statusu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Projekt realizuje również potrzebę zapewnienia postępowania umożliwiającego ustalenie stanu prawnego nieruchomości, akcentowaną w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r., sygn. P 34/08. Celem autopoprawki jest zapewnienie rozwiązania skutecznego, lecz nieautomatycznego: nabycie prawa następuje dopiero po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, z udziałem właściciela i wszystkich osób, których prawa mogą zostać dotknięte rozstrzygnięciem. Wprowadza się realny termin działania organu i końcową drogę sądową, ale rezygnuje się z nabycia ex lege wskutek samego upływu czasu.

II. Rzeczywisty stan w dziedzinie objętej regulacją

Pierwotny projekt i załączona do niego DSR posługiwały się szacunkiem około 300 spółdzielni oraz 500–800 tys. osób dotkniętych problemem. Materiały rządowego projektu UD335 wskazują niższy rząd wielkości. Rozbieżność potwierdza brak centralnej, zweryfikowanej ewidencji. Z tego względu autopoprawka zachowuje zakres rozwiązania, lecz w art. 15 nakazuje przeprowadzenie inwentaryzacji, a DSR posługuje się przedziałami i scenariuszami zamiast pojedynczą wartością przedstawianą jako pewna.

Dotychczasowe mechanizmy, w szczególności art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zapewniają we wszystkich przypadkach terminowego i kompletnego rozstrzygnięcia. Bariery obejmują brak dokumentów archiwalnych, potrzebę podziału nieruchomości, rozbieżności pomiędzy ewidencją gruntów a stanem faktycznym, zbieg roszczeń oraz spory o następstwo prawne podmiotów dochodzących roszczeń reprivatyzacyjnych.

III. Różnica pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Projekt tworzy szczególną podstawę ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości publicznej w drodze decyzji, bez przetargu, z jednoczesnym nieodpłatnym przeniesieniem własności obiektów sfinansowanych przez spółdzielnię, jej poprzednika prawnego lub osoby ubiegające się o ustanowienie praw do lokali. Właściciel gruntu zachowuje ekwiwalent ekonomiczny w postaci pierwszej opłaty i opłat rocznych. Sprzedaż gruntu jest możliwa wyłącznie za zgodą właściciela i za cenę rynkową.

W stosunku do pierwotnej i załączonej wersji zmodyfikowanej autopoprawka wprowadza pięć zasadniczych zabezpieczeń: pełny krąg stron postępowania; obiektywne reguły dowodowe; wyłączenie automatycznego uwłaszczenia po 24 miesiącach; zastąpienie 20-procentowego ryczałtu odszkodowawczego pozostawieniem istniejących roszczeń odszkodowawczych; oraz przywrócenie pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste. Mechanizm kończący bezczynność polega na możliwości wytoczenia, po spełnieniu warunków i wykorzystaniu ponaglenia, powództwa przed sądem powszechnym. Sąd bada wszystkie przesłanki materialne, a jego orzeczenie zastępuje oświadczenie woli właściciela.

IV. Szczegółowe omówienie projektowanych rozwiązań

Art. 1–4 – określają przedmiot ustawy, zakres podmiotowy i przedmiotowy, relację do roszczeń byłych właścicieli, sposób rozumienia finansowania obiektów oraz subsydiarne stosowanie przepisów u.g.n., K.p.a. i K.p.c.

Art. 5 – ustanawia materialnoprawne przesłanki roszczenia, ogranicza je do gruntów publicznych i wyłącza grunty wykorzystywane wyłącznie do działalności gospodarczej niezwiązanej z potrzebami mieszkaniowymi.

Art. 6 – określa kompletny wniosek i katalog dowodów. Oświadczenia władz spółdzielni mają charakter jedynie uzupełniający, co usuwa ryzyko oparcia rozstrzygnięcia na dowodzie pochodzącym wyłącznie od podmiotu zainteresowanego.

Art. 7 – zapewnia status strony właścicielowi, byłym właścicielom i innym osobom, których prawa mogą być dotknięte, oraz wprowadza publiczne zawiadomienie bez materialnoprawnego wygaśnięcia niezgłoszonego prawa.

Art. 8 – przewiduje decyzję o użytkowaniu wieczystym na 99 lat, pierwszą opłatę i opłaty roczne według u.g.n., możliwość rat i bonifikaty oraz zasady wyceny i kwestionowania operatu.

Art. 9 – wprowadza 12-miesięczny termin liczony od kompletnego wniosku, wyłącza okresy obiektywnych przeszkód i opóźnień wnioskodawcy oraz po 24 miesiącach otwiera kontrolowaną ścieżkę cywilną zamiast automatycznego nabycia prawa.

Art. 10–12 – regulują podział nieruchomości, rozliczenie korzystania z gruntu w toku sprawy oraz relację do roszczeń byłych właścicieli. Nie dochodzi do ustawowego ustalenia ryczałtowego odszkodowania ani obciążenia spółdzielni historycznymi roszczeniami.

Art. 12a–12d – zastępują rozwiązanie rozstrzygające status „podmiotu odtworzonego” procedurą badania legitymacji i następstwa prawnego.

Art. 13–16 – wprowadzają niezbędne zmiany w u.g.n., przepisy przejściowe, obowiązek inwentaryzacji i 14-dniowe *vacatio legis*.

V. Zgodność z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej

Autopoprawka została oparta na zasadzie proporcjonalności. Ochrona praw osób zajmujących lokale nie prowadzi do bezekwiwalentnego pozbawienia własności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Publiczny właściciel otrzymuje pierwszą opłatę i opłaty roczne albo cenę rynkową przy dobrowolnej sprzedaży. Nie dochodzi też do przymusowego przeniesienia własności gruntu prywatnego.

Usunięcie nabycia z mocy prawa wyłącznie wskutek upływu 24 miesięcy eliminuje ryzyko ingerencji w prawo własności bez zbadania przesłanek. Upływ czasu otwiera jedynie drogę do sądu, który bada sprawę merytorycznie. Rozwiązanie odpowiada standardom art. 2, art. 21, art. 31 ust. 3 i art. 64 Konstytucji.

Samodzielność majątkowa jednostek samorządu terytorialnego, chroniona przez art. 165 i art. 167 Konstytucji, zostaje zabezpieczona przez zachowanie opłat, udział JST jako strony, możliwość kwestionowania wyceny oraz wyłączenie zastępowania organu JST decyzją ministra. Koszty zewnętrzne postępowania ponosi wnioskodawca.

Zasada równości i prawo do wysłuchania są realizowane przez objęcie postępowaniem wszystkich osób mających interes prawny. Pierwszeństwo spółdzielni odnosi się do sposobu zaspokojenia roszczenia – użytkowanie wieczyste zamiast zwrotu w naturze nieruchomości zabudowanej i

zamieszkaną – i nie znosi roszczenia odszkodowawczego byłego właściciela wobec właściwego podmiotu publicznego.

Rozdział 2a nie przesądza ustawą statusu konkretnej osoby prawnej ani wyniku konkretnego postępowania. Ustanawia neutralne reguły dowodowe i respektuje prawomocne orzeczenia, zasadę powagi rzeczy osądzonej, prawo do udziału w postępowaniu i prawo do zaskarżenia.

VI. Skutki społeczne, gospodarcze i finansowe

Skutkiem społecznym będzie ograniczenie niepewności prawnej mieszkańców budynków spółdzielczych oraz możliwość ujawnienia praw do lokali w księgach wieczystych po uregulowaniu gruntu. Skala oddziaływania jest niepewna; DSR przyjmuje przedział 120–300 spółdzielni i 100–800 tys. osób, wskazując źródło rozbieżności i obowiązek inwentaryzacji.

Skutki gospodarcze obejmują poprawę płynności obrotu lokalami i dostępu do kredytu hipotecznego, koszty przygotowania dokumentacji i wycen po stronie spółdzielni oraz czasowe obciążenie organów i sądów. Z projektu usunięto obowiązek przymusowej sprzedaży przez właściciela prywatnego, wobec czego autopoprawka nie przenosi kosztów regulacji na tę grupę.

Autopoprawka usuwa szacowany w załączonej DSR wydatek około 1,8 mld zł na ryczałtowe odszkodowania oraz eliminuje utratę 4,5–7,5 mld zł z tytułu zwolnienia z pierwszej opłaty. W scenariuszu odpowiadającym założeniom pierwotnej DSR zachowanie pierwszej opłaty może oznaczać wpływy brutto rzędu 1,8–7,5 mld zł, a opłat rocznych 120–300 mln zł rocznie; kwoty te zależą od faktycznej powierzchni, wartości i struktury własności gruntów, a także od rat i bonifikat. DSR wyraźnie opisuje je jako scenariusze, nie jako pewną prognozę.

Koszty map, podziałów, wycen i ogłoszeń ponosi spółdzielnia. Dodatkowy nakład pracy organów oszacowano scenariuszowo na 10–60 mln zł w pierwszych trzech latach. W odniesieniu do zadań dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa źródłem finansowania są dotacje celowe przekazywane na zadania z zakresu administracji rządowej, korygowane w ustawach budżetowych po inwentaryzacji. W odniesieniu do nieruchomości JST koszty są pokrywane z ich budżetów, przy jednoczesnym zachowaniu dochodów z pierwszych opłat i opłat rocznych.

VII. Źródła finansowania

Projekt nie tworzy obowiązku wypłaty nowego, ryczałtowego odszkodowania. Wydatki zewnętrzne związane z konkretnym wnioskiem – podział, mapa, operat i ogłoszenia – obciążają wnioskodawcę. Koszty wykonywania zadań przez starostów w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa są pokrywane z dotacji celowych budżetu państwa na zadania zlecone; wielkość

zwiększenia dotacji będzie ustalana na podstawie inwentaryzacji z art. 15 i ujmowana w kolejnych ustawach budżetowych. JST uzyskują pierwszą opłatę i opłaty roczne, co zapewnia źródło pokrycia kosztów gospodarowania własnymi nieruchomościami.

VIII. Prawo Unii Europejskiej i obowiązki notyfikacyjne

Projekt dotyczy krajowych stosunków własnościowych i postępowań dotyczących nieruchomości. Nie zawiera przepisów technicznych, nie reguluje usług transgranicznych ani kwalifikacji zawodowych i nie wymaga konsultacji z Europejskim Bankiem Centralnym. Zastosowanie bonifikat i innych ulg przewidzianych w u.g.n. następuje z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Ze względu na mieszkaniowy, niegospodarczy zakres zasadniczej regulacji nie identyfikuje się nowego programu pomocy państwa wymagającego notyfikacji na podstawie art. 108 ust. 3 TFUE.

IX. Akty wykonawcze i termin wejścia w życie

Projekt nie przewiduje wydania aktów wykonawczych. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. Termin ten odpowiada standardowemu *vacatio legis* i umożliwia organom przygotowanie informacji o sposobie składania wniosków.

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR)

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

Ustawa o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych – projekt po uwzględnieniu autopoprawki

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

poseł Mirosław Adam Orlński

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

a) Problem i jego skala. Problem polega na braku prawa własności albo użytkowania wieczystego po stronie spółdzielni mieszkaniowych do części gruntów publicznych zabudowanych w okresie gospodarki planowej. Skutkiem są trudności w ujawnianiu praw do lokali, finansowaniu hipotecznym, obrocie oraz wieloletnie postępowania. Materiały wnioskodawców wskazują około 300 spółdzielni i 500–800 tys. osób, natomiast materiały projektu rządowego UD335 wskazują niższy rząd wielkości. Z powodu braku centralnej ewidencji DSR przyjmuje przedział 120–300 spółdzielni i 100–800 tys. osób oraz przewiduje obowiązkową inwentaryzację.

Źródła danych: dane GUS o zasobach spółdzielczych, dane i szacunki Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, materiały projektu rządowego UD335, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. III CZP 104/12, oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r., sygn. P 34/08. Rozbieżność danych jest jawnie wskazana jako ograniczenie oszacowania.

b) Proponowane rozwiązania. Ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu publicznego w drodze decyzji, bez przetargu, z pierwszą opłatą i opłatami rocznymi; nieodpłatne przeniesienie własności obiektów sfinansowanych przez spółdzielnię lub jej członków; pełny udział właściciela i osób zgłaszających prawa; obiektywne reguły dowodowe; 12-miesięczny termin liczony od kompletnego wniosku; możliwość powództwa po 24 miesiącach zamiast automatycznego nabycia; procedura badania roszczeń wywodzonych z odtworzenia osoby prawnej; inwentaryzacja skali problemu.

c) Skutki braku zmiany stanu obecnego. Utrzymanie niepewności prawnej mieszkańców, ograniczeń w obrocie i finansowaniu lokali, kosztów sporów oraz ryzyka rozbieżnych rozstrzygnięć dotyczących podobnych stanów faktycznych.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

- ☒ Tak
- Nie

Rozważono: (1) wyłącznie nowelizację art. 204 u.g.n. – niewystarczającą z powodu braku pełnej procedury, terminów i reguł dowodowych; (2) automatyczne uwłaszczenie z mocy prawa – odrzucone jako nadmiernie ingerujące w prawa właściciela i pomijające ocenę przesłanek; (3) wyłącznie drogę cywilną – odrzuconą jako mniej dostępną i kosztowniejszą; (4) drogę administracyjną bez terminu końcowego – odrzuconą z powodu ryzyka dalszej przewlekłości. Wybrano model administracyjny z opłatami, gwarancjami procesowymi i

sądowym roszczeniem uruchamianym dopiero po 24 miesiącach bez rozstrzygnięcia kompletnego wniosku.

II. Wymogi określone w art. 34 ust. 2 pkt 3–5 regulaminu Sejmu

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

Projekt stanowi *lex specialis* wobec u.g.n. Wyraźnie wskazuje przesłanki, organ, strony, dowody, treść decyzji, opłaty, bieg terminów i środki ochrony przed bezczynnością. W miejsce automatycznego nabycia prawa wprowadza orzeczenie sądu zastępujące oświadczenie woli właściciela po samodzielnym zbadaniu wszystkich przesłanek.

Spójność systemową zapewniają odesłania do u.g.n., K.p.a., K.p.c. i P.p.s.a. Wycena następuje według art. 150–159 u.g.n., a operat może być kwestionowany zgodnie z art. 157 u.g.n. Zachowano pierwszą opłatę i opłaty roczne z art. 71–72 u.g.n.

Projekt wzmacnia zgodność z art. 2, art. 21, art. 31 ust. 3, art. 32, art. 64, art. 165 i art. 167 Konstytucji: nie przewiduje przymusowego nabycia gruntu prywatnego, ryczałtu 20%, automatycznego nabycia po upływie czasu ani wyłączenia osób zainteresowanych z kręgu stron. Właściciel publiczny uzyskuje opłaty, a zwrot w naturze ustępuje roszczeniu spółdzielni wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej i zamieszkannej, bez uszczerbku dla roszczeń pieniężnych.

Regulacja pozostaje zasadniczo poza zakresem prawa UE. Ewentualne bonifikaty stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Nie identyfikuje się obowiązku notyfikacyjnego.

Ustawa wchodzi w życie po 14 dniach. Postępowania dotychczasowe mogą zostać objęte nową ustawą na wniosek złożony w ciągu 12 miesięcy, z poszanowaniem prawomocnych orzeczeń i ostatecznych decyzji.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Podmioty: członkowie spółdzielni mieszkaniowych, ich rodziny, najemcy, osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali lub ekspektatywy, byli właściciele i ich następcy prawni oraz wspólnoty lokalne.

Liczebność: scenariuszowo 100–800 tys. mieszkańców w 120–300 spółdzielniach. Przedział wynika z rozbieżności danych źródłowych i zostanie zweryfikowany w inwentaryzacji.

Wpływ niepieniężny: większa pewność tytułu do lokali, możliwość zakładania ksiąg wieczystych po uregulowaniu gruntu, poprawa stabilności rodzin i obrotu; równocześnie pełny udział osób zgłaszających konkurencyjne prawa i zachowanie ich roszczeń pieniężnych.

Skutki kwotowe: korzyść majątkowa zależy od liczby lokali, lokalnych cen i dyskonta za nieuregulowany grunt. Nie przedstawia się jednej pewnej kwoty. W scenariuszu z pierwotnej DSR potencjalne odblokowanie wartości lokali oceniano na 6–10 mld zł; wartość ta ma charakter orientacyjny i nie jest dochodem budżetowym.

Źródła i metodyka: dane GUS, źródła spółdzielcze i scenariusze liczby lokali; obliczenia wrażliwości zamiast punktowej prognozy. Kluczowym założeniem jest brak centralnej ewidencji i obowiązek jej utworzenia.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Podmioty i liczebność: 120–300 spółdzielni mieszkaniowych, banki i podmioty obrotu nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowi, geodeci, organy publiczne i sądy. Autopoprawka nie ustanawia przymusowego roszczenia wobec prywatnych właścicieli gruntów.

Wpływ niepieniężny: poprawa pewności obrotu i dostępu do finansowania hipotecznego; ograniczenie kosztów wieloletnich sporów; wzrost popytu na wyceny, prace geodezyjne i obsługę prawną; czasowe obciążenie administracji i sądów.

Skutki kwotowe: koszty dokumentacji i wycen po stronie spółdzielni szacuje się na 5–25 mln zł łącznie w pierwszych 3 latach (przy 120–300 sprawach i 20–80 tys. zł kosztów zewnętrznych na sprawę, z uwzględnieniem, że część spraw nie wymaga pełnego podziału). Potencjalny portfel nowych hipotek pozostaje korzyścią pośrednią; wobec niepewności liczby lokali nie podaje się go jako dochodu gwarantowanego. Scenariusz orientacyjny pierwotnej DSR wynosił 15–25 mld zł w 5 lat.

Źródła i metodyka: dane GUS i KNF, dane organizacji spółdzielczych oraz stawki rynkowe usług rzeczoznawczych i geodezyjnych. Przedziały wynikają z przemnożenia liczby spraw przez koszt jednostkowy; wyniki zostaną zweryfikowane przez inwentaryzację.

[6] Jakie są przewidywane skutki finansowe projektowanych rozwiązań, w szczególności wpływ na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego?

Podmioty sektora finansów publicznych: Skarb Państwa, gminy, powiaty i województwa jako właściciele gruntów, starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, samorządowe kolegia odwoławcze oraz sądy. Skala: 120–300 głównych postępowań, możliwe postępowania podziałowe i sądowe.

Wpływ projektu w wymiarze kwotowym i czasowym:

Dochody jednorazowe: zachowano pierwszą opłatę w wysokości 15–25% ceny. Przy scenariuszowej wartości gruntów 12–30 mld zł maksymalny wpływ brutto wynosi 1,8–7,5 mld zł, przed uwzględnieniem weryfikacji kwalifikowalnej powierzchni, rat i bonifikat. Jest to scenariusz wrażliwości, a nie prognoza pewna.

Dochody roczne: przy stawce 1% dla celów mieszkaniowych i tej samej scenariuszowej wartości gruntów wpływy wynoszą 120–300 mln zł rocznie. Faktyczne wpływy zależą od udziału gruntów publicznych, wartości operatorów, dat wpisu i bonifikat.

Wydatki odszkodowawcze: autopoprawka nie tworzy ryczałtu 20%, wobec czego nie powstaje projektowany wcześniej nowy wydatek około 1,8 mld zł. Istniejące roszczenia odszkodowawcze są rozpoznawane na podstawie przepisów odrębnych i nie są nowym skutkiem tej ustawy.

Koszty administracyjne i kadrowe: scenariusz 120–300 spraw, 1000–2000 godzin pracy na sprawę i koszt całkowity pracy 85–95 zł/h daje około 10–57 mln zł w pierwszych 3 latach. DSR przyjmuje ostrożnie zaokrąglony przedział 10–60 mln zł. Koszty zewnętrzne operatorów, podziałów i ogłoszeń – 5–25 mln zł – ponoszą spółdzielnie.

Rozkład w czasie: rok 1 – przygotowanie i pierwsze wnioski, koszty 20–30% całości; lata 2–3 – największe koszty i wpływy z pierwszych opłat; od roku 2 – wpływy z opłat rocznych; lata 4–10 – zakończenie spraw złożonych i stabilizacja wpływów.

Źródła, metodyka i założenia: art. 71–72 i art. 150–159 u.g.n.; dane i założenia z pierwotnej DSR dotyczące powierzchni i wartości gruntów; przedział 120–300 spraw; scenariusze kosztu pracy i usług zewnętrznych. Brak centralnej ewidencji jest ograniczeniem, dlatego art. 15 nakazuje inwentaryzację.

Wszystkie wartości są scenariuszowe. Po inwentaryzacji minister właściwy powinien przedstawić zaktualizowaną informację oraz zapotrzebowanie na dotacje dla zadań dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa.

[7] Wykaz źródeł finansowania, jeśli projekt ustawy pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Projekt nie kreuje nowego obowiązku wypłaty ryczałtowych odszkodowań. Zachowuje natomiast dochody publicznych właścicieli z pierwszych opłat i opłat rocznych.

Koszty sporządzenia map, podziałów, operatów i ogłoszeń ponosi spółdzielnia mieszkaniowa. Koszty pracy organów JST dotyczące własnego mienia są pokrywane z ich budżetów i równoważone dochodami z opłat. Zadania starostów dotyczące mienia Skarbu Państwa są finansowane z dotacji celowych budżetu państwa na zadania z zakresu administracji rządowej; ich zwiększenie jest ustalane w ustawach budżetowych na podstawie inwentaryzacji.

Przy założonym przedziale 10–60 mln zł kosztów kadrowych w 3 latach dodatkowe zapotrzebowanie budżetu państwa zależy od udziału spraw dotyczących Skarbu Państwa. Bez inwentaryzacji nie można rzetelnie podzielić kwoty pomiędzy budżet państwa i JST.

Źródła danych i metodyka: zob. pkt [6]. Mechanizm finansowania został skonstruowany tak, aby wydatki zewnętrzne nie obciążały organu, a właściciel publiczny nie tracił pierwszej opłaty.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

➤ ☒ **Nie**

Tak, ponieważ:

- określa plan przyznania lub zmiany pomocy państwa (art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej);
- zawiera przepisy techniczne (dyrektywa (UE) 1535/2015);
- dotyczy dziedziny podlegającej kompetencji Europejskiego Banku Centralnego (art. 127 ust. 4 tiret drugie TFUE);
- ma zastosowanie do usług świadczonych przez usługodawców (dyrektywa 2006/123/WE);
- dotyczy innych niż wymienione wyżej dziedzin objętych procedurą notyfikacyjną.

Uzasadnienie: projekt reguluje krajowe stosunki własnościowe nieruchomości i postępowania dotyczące ich uregulowania. Nie zawiera przepisów technicznych, wymogów dla usług transgranicznych ani regulacji z zakresu kompetencji EBC. Bonifikaty są udzielane na podstawie u.g.n. z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Nie identyfikuje się nowego programu pomocy państwa wymagającego notyfikacji na podstawie art. 108 ust. 3 TFUE.

III. Wymogi określone w art. 34 ust. 2a i 2b regulaminu Sejmu

[9] Czy projekt ustawy zawiera przepisy określające zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ ☒ **Nie**

➤ Tak

Uzasadnienie: projekt nie określa zasad podejmowania, wykonywania ani zakończenia działalności gospodarczej. Dotyczy statutowej działalności mieszkaniowej spółdzielni. Lokale i grunty wykorzystywane wyłącznie do działalności gospodarczej niezwiązanej z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są wyłączone z roszczenia.

[10] Czy wdrożenie projektowanych przepisów spowoduje obciążenia administracyjne mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ ☒ **Nie**

➤ Tak

Uzasadnienie: projekt nie nakłada obowiązków administracyjnych na mikroprzedsiębiorców, małych ani średnich przedsiębiorców. Usunięto roszczenie przymusowego przeniesienia własności wobec właścicieli prywatnych. Wpływ na rzeczoznawców, geodetów, banki i pośredników ma charakter pośredni, rynkowy i nie tworzy obowiązków publicznoprawnych.

[11] Czy projekt ustawy zawiera przepisy regulacyjne lub określa wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu)?

➤ ☒ **Nie**

➤ Tak

Uzasadnienie: projekt nie zawiera przepisów regulacyjnych ani wymogów dotyczących świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej.