

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 ustaw¹⁾

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 nadzoru budowlanego budynku albo
- 2) do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku 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 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080)

– 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 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.

¹⁾ 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 nadzoru budowlanego 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 wydzielienia gruntu objętego żądaniem, o którym mowa w art. 1 ust. 2 i art. 2.

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 ujawnia się ograniczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

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 5 lat od dnia zawarcia umowy, o której mowa w ust. 4.

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 6 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 sąd powszechny lub Sąd Najwyższy, 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. W okresie trwania postępowania, o którym mowa w art. 3 ust. 1:

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

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

- 1) w art. 4 pkt 2 po wyrazach: „które stanowią przedmiot własności” dodaje się wyrazy „oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”;
- 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 doposażenia, o którym mowa w art. 51 lub art. 51a, odpowiednio wyposażenie lub doposażenie podlega odwołaniu.”;
- 5) art. 56 nadaje się brzmienie:

„Art. 56. 1. 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 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%”;

- 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, jeżeli 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 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 i 1b 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 1b 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 albo ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

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/