



**SENAT  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
IX KADENCJA**

---

Warszawa, dnia 19 grudnia 2018 r.

**Druk nr 1063**

---

**KOMISJA  
GOSPODARKI NARODOWEJ  
I INNOWACYJNOŚCI**

**Pan  
Stanisław KARCZEWSKI  
MARSZAŁEK SENATU  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Na podstawie art. 69 ust. 1 Regulaminu Senatu Komisja Gospodarki Narodowej i Innowacyjności wnosi o podjęcie postępowania w sprawie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy

**o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.**

W załączeniu przekazuję projekt ustawy wraz z uzasadnieniem oraz projekt uchwały w sprawie wniesienia do Sejmu tego projektu ustawy.

Jednocześnie informuję, że w dalszych pracach nad tym projektem ustawy Senat reprezentować będzie senator Adam Gawęda.

Przewodniczący Komisji  
Gospodarki Narodowej i Innowacyjności  
(-) Andrzej Stanisławek

**UCHWAŁA**  
**SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

z dnia

**w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów**

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Senat wnosi do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Jednocześnie upoważnia senatora Adama Gawędę do reprezentowania Senatu w pracach nad projektem.

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) w art. 77 ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej byłaby wyższa od dotychczasowej, wzrost wysokości opłaty rocznej nie może przewyższać sumy zwiększeń lub zmniejszeń cen lokali mieszkalnych w danym województwie określonych według wskaźnika, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 5 ust. 2, z czterech kwartałów poprzedzających kwartał, w którym dokonano aktualizacji.”.

**Art. 2.** 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. poz. 1716) w art. 9 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W zarządzeniu wojewody, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, oraz uchwale rady albo sejmiku, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 4, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych obowiązują od 1 stycznia roku kalendarzowego następującego po roku, w którym zostały przyjęte i weszły w życie, chyba że nowoprzyjmowane warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych są korzystniejsze dla osób fizycznych będących właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub dla spółdzielni mieszkaniowych.”.

**Art. 3.** Przepis art. 77 ust. 2a ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się w sprawach dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wszczętych od dnia 5 października 2018 r.

**Art. 4.** 1. Przepisy art. 9 ust. 5 ustawy zmienianej w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się do uchwały rady albo sejmiku, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 4 ustawy zmienianej w art. 2, podjętej od dnia 5 października 2018 r.

2. Jednostki samorządu terytorialnego dostosują uchwały, o których mowa w ust. 1, do przepisów art. 9 ust. 5 ustawy zmienianej w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 5.** Ustawa wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (zwana dalej także „ustawą z dnia 20 lipca 2018 r.”) miała na celu ustawowe przekształcenie z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we własność gruntów na rzecz właścicieli domów jednorodzinnych i samodzielnych lokali położonych w budynkach wielorodzinnych wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Zgodnie z jej postanowieniami przekształcenie miało być odpłatne. Osoby, które staną się z mocy prawa właścicielami gruntów będą zobowiązane do uiszczania należności za nabycie prawa własności w formie corocznej opłaty przez 20 lat. Wysokości opłaty rocznej za przekształcenie odpowiada wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, obowiązującej w dniu przekształcenia. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 przewiduje również możliwość wniesienia opłaty jednorazowo. Określa także wysokość bonifikaty jakiej właściwy organ może udzielić w przypadku wniesienia jednorazowej opłaty za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa. W przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego o udzieleniu bonifikaty i jej wysokości zdecyduje właściwa rada albo sejmik.

Należy podkreślić, iż w związku z mającymi wejść w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. regulacjami ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, niektóre samorządy podjęły działania polegające na przyjęciu uchwał bądź zmianie uchwał wcześniejszych (np. podjęcie nowej uchwały przez Radę Warszawy) w sprawie bonifikat, których efektem jest nadmierne obciążenie mieszkańców uprawnionych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność. Przedmiotowe uchwały obniżały wysokość udzielanej bonifikaty w przypadku opłaty za dany rok lub wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu do wysokości skutkujących nierzadko koniecznością poniesienia przez osoby uprawnione znacznych bądź niemożliwych do udźwignięcia, przez budżety domowe, kosztów przekształcenia.

Projekt proponuje w związku z powyższym wprowadzenie do ustawy z dnia z 20 lipca 2018 r. zmian, które zapobiegą wskazanym praktykom samorządów.

Zmiana w art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. przesądza, że warunki udzielania bonifikat od opłaty za dany rok lub opłaty jednorazowej, za nabycie prawa własności, określone w zarządzeniu wojewody lub uchwale rady albo sejmiku zaczną obowiązywać od 1 stycznia roku następującego po roku w którym zostały przyjęte i weszły w życie. Chyba że nowe warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych będą korzystniejsze od dotychczasowych (art. 2).

W projekcie ustawy wprowadza się przepis przejściowy, zgodnie z którym postanowienia ust. 5 w art. 9 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w brzmieniu proponowanym w projekcie będą stosowane do uchwał rad albo sejmików podjętych od dnia 5 października 2018 r. Wprowadza się ponadto obowiązek dla jednostek samorządu terytorialnego dostosowania dotychczas podjętych uchwał po przepisów art. 9 ust. 5 w brzmieniu proponowanym w projekcie (art. 4).

Projektem wprowadza się także zmianę ust. 2a w art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W myśl proponowanego przepisu dokonywana przez właściwy organ aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nie może być wyższa niż suma zwiększeń lub zmniejszeń cen lokali mieszkalnych w danym województwie, z czterech kwartałów poprzedzających kwartał, w którym dokonano aktualizacji, określonych według wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 1).

W myśl przepisu art. 3 projektu powyższa regulacja będzie miała zastosowanie w sprawach dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wszczętych od dnia 5 października 2018 r.

Zmiana ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zapobiegać ma nieuzasadnionym zwiększeniom wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Wprowadzenie maksymalnego poziomu wzrostu opłaty rocznej w wyniku aktualizacji zabezpieczy mieszkańców przed zbyt drastycznymi zwiększeniami obciążeń z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

Projekt przewiduje, że ustawa wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Taki termin nie stoi w sprzeczności z zasadami demokratycznego państwa prawnego, gdyż ustawa nie wprowadza obowiązków dla obywateli. Jednocześnie jak najszybsze wejście w życie wprowadzanych uregulowań jest zgodne z interesem publicznym.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

---

Tłoczono z polecenia Marszałka Senatu

---