

UCHWAŁA
SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie ustawy o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 26 maja 2023 r. ustawy o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w art. 3:
 - a) w pkt 5 w lit. b:
 - w poleceniu nowelizacyjnym wyrazy „ust. 1b i 1c” zastępuje się wyrazami „ust. 1b–1f”,
 - dodaje się ust. 1d–1f w brzmieniu:

„1d. Sprzedaż nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego na rzecz jej użytkownika wieczystego, będącego cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, który jest:

 - 1) osobą fizyczną nieposiadającą obywatelstwa państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub państwa strony Traktatu Północnoatlantyckiego,
 - 2) osobą prawną niemającą siedziby na terenie państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub państwa strony Traktatu Północnoatlantyckiego,
 - 3) nieposiadającą osobowości prawnej spółką osób wymienionych w pkt 1 lub 2,
 - 4) osobą prawną albo spółką handlową nieposiadającą osobowości prawnej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1–3
 - w przypadku gdy na terenie tej nieruchomości zlokalizowane są obiekty,

w tym obiekty budowlane, instalacje lub urządzenia i usługi wchodzące w skład infrastruktury krytycznej, wymaga uzyskania zezwolenia właściwego organu administracji publicznej działającego na danym terenie.

1e. Organ administracji publicznej, o którym mowa w ust. 1d, odmawia wydania zezwolenia, jeżeli sprzedaż nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu stanowiłaby zagrożenie dla bezpieczeństwa państwa i obywateli oraz dla funkcjonowania, ciągłości działania i integralności infrastruktury krytycznej.

1f. Wydanie zezwolenia albo odmowa jego wydania następuje w drodze decyzji administracyjnej.”,

b) w pkt 14 dodaje się art. 198m w brzmieniu:

„Art. 198m. Do sprzedaży nieruchomości gruntowej na podstawie przepisów niniejszego działu przepisy art. 32 ust. 1d–1f stosuje się odpowiednio.”;

2) w art. 3 w pkt 14, w art. 198g w ust. 1 wyrazy „12 miesięcy” zastępuje się wyrazami „36 miesięcy”.

MARSZAŁEK SENATU

Tomasz GRODZKI

UZASADNIENIE

Na posiedzeniu w dniu 22 czerwca 2023 r. Senat rozpatrzył ustawę o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw i proponuje wprowadzenie do niej 2 poprawek.

Mając na względzie znaczenie sprawności funkcjonowania elementów infrastruktury krytycznej dla bezpieczeństwa państwa i obywateli, jak również dla możliwości prowadzenia działań związanych z udzielaniem pomocy Ukrainie w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa, w przekonaniu Senatu jest zasadne i wskazane przyjęcie poprawki nr 1. Oceniając proponowaną modyfikację ustawy, Senat wziął także pod uwagę interes strategiczny państwa polskiego oraz priorytety w zakresie bezpieczeństwa narodowego i współpracy z sojusznikami z NATO.

Poprawka odnosi się wyłącznie do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste, na terenie których zlokalizowane są obiekty, instalacje lub urządzenia i usługi wchodzące w skład infrastruktury krytycznej, w rozumieniu ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym. Zakresem podmiotowym poprawki objęte zostaną, będące cudzoziemcami w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, osoby fizyczne nieposiadające obywatelstwa państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub państwa strony Traktatu Północnoatlantyckiego, osoby prawne niemające siedziby na terenie tych państw oraz spółki tworzone bądź kontrolowane przez te podmioty.

Właściwy organ administracji publicznej działający na danym terenie odmówi wydania zezwolenia na sprzedaż nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu wyłącznie gdy zaistnieje przesłanka rzeczywistego zagrożenia bezpieczeństwa państwa i obywateli lub dla funkcjonowania, ciągłości działania oraz integralności infrastruktury krytycznej.

Wskazane rozwiązania mają charakter administracyjnoprawny, co skutkuje zastosowaniem procedury administracyjnej i sądownoadministracyjnej dla postępowania związanego z wydaniem zezwolenia oraz środkami zaskarżenia go.

Intencją poprawki jest ochrona bezpieczeństwa publicznego, a doświadczenia innych państw pokazują, że proponowane rozwiązania są proporcjonalne i adekwatne do zamierzonych celów.

Senat przyjmując **poprawkę nr 2** kierował się, wyrażanymi w trakcie prac legislacyjnych, stanowiskami przedstawicieli różnych branż przedsiębiorców. Zgodnie podnoszono w nich, że zastosowanie reguł pomocy *de minimis* do rozwiązań w zakresie sprzedaży nieruchomości gruntowych ich użytkownikom wieczystym przewidzianych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, połączone z ograniczeniem możliwości wykonania uprawnienia do żądania sprzedaży tych nieruchomości do okresu 12 miesięcy od dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy nowelizującej, istotnie ograniczy możliwość skorzystania z wykupu przez zainteresowane podmioty. Zwracano uwagę, że duża część przedsiębiorców w pełni bądź w znacznym stopniu ma wykorzystane limity pomocy *de minimis* albo ma już sporządzone plany inwestycyjne, związane z wykorzystaniem dotacji (a przez to i pomocy *de minimis*) na przyszłe lata. Podkreślano, że aby uregulowania dotyczące ograniczonego w czasie rozszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego, wprowadzane w dziale VIA ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie stały się w praktyce przepisami martwymi, przedsiębiorcy powinni mieć możliwość odpowiedniego przygotowania finansowego na znaczne wydatki związane z nabyciem nieruchomości. Szczególnie istotna jest w tym aspekcie możliwość strategicznego zaplanowania wykorzystania w pełni limitu pomocy *de minimis*. W ocenie Senatu, biorąc pod uwagę okres, dla którego liczone jest wykorzystywanie pomocy *de minimis* (3 lata podatkowe), rozsądny termin do realizacji przez przedsiębiorcę prawa do żądania zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej powinien wynosić co najmniej 3 lata. Mają powyższe na względzie Senat przyjął przedmiotową poprawkę.