



**KANCELARIA  
SENATU**

BIURO LEGISLACYJNE

Warszawa, 31 grudnia 2020 r.

**Opinia do ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości  
zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości**

**(druk nr 297)**

**I. Cel i przedmiot ustawy**

Uchwalona przez Sejm ustawa o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości zmierza do stworzenia warunków do nabywania nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z rozliczeniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali lub budynków mieszkalnych lub użytkowych przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości. Gmina będzie mogła wykorzystać pozyskane w wyniku rozliczenia ceny nieruchomości lokale czy budynki na realizację jej zadań z zakresu polityki mieszkaniowej, kulturalnej, edukacyjnej czy opieki zdrowotnej.

Ustawa określa zasady zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali czy budynków przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości w przetargu nieograniczonym.

O zbyciu nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości rozstrzygać ma rada gminy. Ustawa określa treść uchwały rady gminy, w tym wymóg wskazania liczby i powierzchni lokali lub budynków jakie mają zostać przekazane gminie w rozliczeniu ceny nieruchomości, ich parametrów, minimalnego standardu, lokalizacji oraz ceny 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku. Budynki lub lokale przekazane w rozliczeniu ceny mogą pochodzić z przedsięwzięcia innego niż inwestycja. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach

rozliczenia „lokal za grunt” nie może przekroczyć wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Cena ta może być podwyższona w uchwale o zbyciu nieruchomości ale w granicach określonych w ustawie, przy czym łączna cena lokali lub budynków nie może być wyższa niż wartość zbywanej nieruchomości. W przypadku lokalu lub budynku wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków albo znajdującego się na obszarze rewitalizacji łączna cena lokali lub budynków nie może być wyższa niż 90% wartości nieruchomości (art. 4). Zbyciu mogą podlegać nieruchomości objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy (art. 5 ust. 3).

Ustawa określa szczegółowe wymogi dotyczące warunków przetargu (art. 6), oferty inwestora (art. 7) oraz umowy zbycia nieruchomości (art. 9).

Różnica między ceną nieruchomości uzyskaną w wyniku przetargu a ceną lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się w umowie przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, podlega zapłacie pieniężnej.

W przypadku nieprzekazania na własność gminie lokali lub budynków zgodnie z wymogami wynikającymi z umowy, inwestor jest obowiązany do zapłaty gminie sumy pieniężnej stanowiącej 150% ceny lokali lub budynków, które zobowiązał się przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”. Wierzytelność gminy z tytułu zobowiązania pieniężnego podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki albo zastawu (art. 10 i art. 11).

Nowelizacja ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń umożliwia samorządom ubieganie się o finansowanie przedsięwzięć infrastrukturalnych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu obejmujących tworzenie niezbędnej infrastruktury technicznej lub społecznej w przypadku łączenia takich przedsięwzięć z inwestycjami realizowanymi na nieruchomościach zbytych z rozliczeniem lokalu za grunt lub innymi inwestycjami wskazanymi w ustawie (art. 15).

Nowelizacja ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania umożliwia ubieganie się przez

najemców mieszkań uzyskanych przez gminę w ramach rozliczenia lokalu za grunt i wniesionego do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa o dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na start”.

Zmiany w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości mają na celu rozszerzenie katalogu przypadków będących podstawą do przekazania gminie nieodpłatnie nieruchomości gospodarowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości o możliwość przekazania gminie nieruchomości w celu jej zbycia z rozliczeniem w cenie lokali lub budynków przekazywanych na własność gminie przez nabywcę nieruchomości (art. 16).

Zmiany w ustawie z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg oraz w ustawie z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej stwarzają możliwość dodatkowego finansowania inwestycji mieszkaniowych, jeżeli służyć mają poprawie dostępności terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami powiązаныmi z przedsięwzięciami infrastrukturalnymi albo mają na celu poprawę dostępności komunikacyjnej obszarów o niższej zamożności lub obszarów objętych przedsięwzięciami infrastrukturalnymi (art. 18 i art. 19)

Ustawa ma wejść w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.

## **II. Przebieg prac legislacyjnych**

Sejm uchwalił ustawę w dniu 16 grudnia 2020 r. Projekt ustawy stanowił przedłożenie rządowe (druk sejmowy nr 766). Prace nad ustawą prowadziły Komisja Infrastruktury oraz Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, które przedstawiły sprawozdanie w druku sejmowym nr 812. Komisje wprowadziły zmiany o charakterze redakcyjnym. W drugim czytaniu zgłoszono cztery poprawki. Sejm uchwalił ustawę z trzema z nich.

## **III. Uwagi szczegółowe**

1) w art. 15 w pkt 3 zawarto zmianę przepisu, który na dzień sporządzania opinii nie funkcjonuje jeszcze w systemie prawa. Zmiana polegająca na zmianie brzmienia pkt 4 w art. 5 w ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych

pomieszczeń. Pkt 4 w art. 5 ust. 1 w/w ustawy został dodany art. 14 pkt 8 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Ustawa ta została podpisana przez Prezydenta RP w dniu 18 grudnia 2020 r. natomiast nie została jeszcze ogłoszona. Jak wynika z treści art. 51 przepis art. 14 pkt 8 ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. Jak wynika z przebiegu prac nad opiniowaną ustawą intencją zmiany art. 5 ust. 1 pkt 4 jest wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych jakie mogą się pojawić na tle stosowania tego przepisu. Jeżeli intencją ustawodawcy jest, aby zmiana ta nie zafunkcjonowała w takim kształcie w systemie prawa to powinna wchodzić w życie w tym samym dniu co przepis, który zmienia, a jeśli to okaże się niemożliwe, z dniem ogłoszenia opiniowanej ustawy i w ten sposób zastąpi jego brzmienie.

Z art. 23 wynika, że opiniowana ustawa wejdzie w życie 1 kwietnia 2021 r. Niestety na dzień sporządzania opinii nie jest znana data ogłoszenia ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Ewentualna poprawka może zostać sformułowana na etapie dalszych prac nad ustawą w Senacie.

2) Zgodnie z art. 2 w pkt 6 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń zostało zdefiniowane pojęcie banku przez co należy rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego. Wobec powyższego w art. 15 w pkt 6, w art. 13a należy dokonać stosownej korekty.

Propozycja poprawki:

– w art. 15 w pkt 6, w art. 13a w ust. 2 wyrazy „Bank Gospodarstwa Krajowego” zastępuje się wyrazem „Bank”.

*Aldona Figura*

*Główny legislator*