

**Dz.U. 2012 poz. 83****OBWIESZCZENIE  
MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
z dnia 15 grudnia 2011 r.****w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania  
wieczystego w prawo własności nieruchomości**

1. Na podstawie art. 16 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 i Nr 232, poz. 1378) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) ustawą z dnia 7 września 2007 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 191, poz. 1371),
- 2) ustawą z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 206, poz. 1590),
- 3) ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110)

oraz zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem 12 grudnia 2011 r.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity ustawy nie obejmuje:

- 1) art. 6 i 7 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459), które stanowią:

„Art. 6. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, z późn. zm.<sup>a)</sup>) w art. 17b:

- 1) w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1%,”;

- 2) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281 poz. 2782 oraz z 2005 r. Nr 130, poz. 1087 i Nr 169, poz. 1420) w art. 32 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”;

---

<sup>a)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 218, poz. 2772 oraz z 2005 r. Nr 132, poz. 1110, Nr 163, poz. 1362, Nr 167, poz. 1398 i Nr 169, poz. 1420.

- 2) art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 191, poz. 1371), które stanowią:

„Art. 4. Do postępowań wszczętych na podstawie ustawy, o której mowa w art. 1, i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 5. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.”;

- 3) art. 5 i 6 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 206, poz. 1590), które stanowią:

„Art. 5. W sprawach wszczętych i niezakończonych, prowadzonych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 3, w brzmieniu dotychczasowym, w przypadkach, w których istnieje konieczność podjęcia nowych zarządzeń lub uchwał uwzględniających przepisy wprowadzone niniejszą ustawą, organ zawiesza postępowanie do czasu podjęcia tych zarządzeń lub uchwał.

Art. 6. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.”;

- 4) art. 5 i 6 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), które stanowią:

„Art. 5. 1. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, prowadzonych na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w art. 2, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. W przypadkach, w których istnieje konieczność wydania zarządzeń lub podjęcia uchwał uwzględniających przepisy wprowadzone art. 2 niniejszej ustawy, organ zawiesza postępowanie do czasu wydania zarządzeń lub podjęcia uchwał.

Art. 6. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.”.

MARSZAŁEK SEJMU

Ewa Kopacz

Załącznik do obwieszczenia Marszałka  
Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej  
z dnia 15 grudnia 2011 r. (poz. 83)

**USTAWA**  
**z dnia 29 lipca 2005 r.**

**o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości**

**Art. 1.**

- 1.<sup>1)</sup> Osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.
- 1a.<sup>2)</sup> Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić również osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:
  - 1) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
  - 2) na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279).
- 1b.<sup>3)</sup> Przepisu ust. 1 nie stosuje się do:
  - 1) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców;
  - 2) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste państwowym i samorządowym osobom prawnym, a także spółkom handlowym, w odniesieniu do których Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego jest podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439 oraz z 2010 r. Nr 167, poz. 1129);
  - 3) nieruchomości, wobec których toczy się postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycję celu publicznego.
2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić:

---

<sup>1)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), która weszła w życie z dniem 9 października 2011 r.

<sup>2)</sup> Dodany przez art. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 września 2007 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 191, poz. 1371), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.; w brzmieniu ustalonym przez art. 2 pkt 1 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

<sup>3)</sup> Dodany przez art. 2 pkt 1 lit. c ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

- 1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;
- 2) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.
- 3.<sup>4)</sup> Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.
- 4.<sup>5)</sup> Przepisy ust. 1a pkt 2 i ust. 2 pkt 1 stosuje się również do osób, które prawo użytkowania wieczystego albo udział w tym prawie uzyskały po dniu 13 października 2005 r.
5. (uchylony).<sup>6)</sup>

### **Art. 2.<sup>7)</sup>**

1. W przypadku współużytkowania wieczystego z żądaniem przekształcenia występują wszyscy współużytkownicy wieczystości, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie. W takim przypadku przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

### **Art. 3.**

1. Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje:
  - 1)<sup>8)</sup> 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.
- 1a.<sup>9)</sup> Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jest wojewoda.
2. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.
3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.

---

<sup>4)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 2 pkt 1 lit. d ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

<sup>5)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 2 pkt 1 lit. e ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

<sup>6)</sup> Przez art. 2 pkt 1 lit. f ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

<sup>7)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 2 pkt 2 ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

<sup>8)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 3 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 206, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 7 stycznia 2010 r.

<sup>9)</sup> Dodany przez art. 3 pkt 1 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 8.

**Art. 4.**<sup>10)</sup>

1. Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z zastrzeżeniem art. 5.
- 2.<sup>11)</sup> W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.<sup>12)</sup>).
3. Opłatę, o której mowa w ust. 1, rozkłada się, na wniosek użytkownika wieczystego, na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.
4. Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty zgodnie z ust. 3, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
5. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a właściwa rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 4, stopy procentowej.
6. Wierzytelność z tytułu opłaty, o której mowa w ust. 1, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja, o której mowa w art. 3 ust. 1.
- 7.<sup>13)</sup> Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:
  - 1) Skarbu Państwa – na podstawie zarządzenia wojewody;
  - 2) jednostek samorządu terytorialnego – na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.
8. (uchylony).<sup>14)</sup>
- 9.<sup>15)</sup> W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r., oraz ich następcom prawnym, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na ich wniosek, 50 % bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1.
10. W odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, opłatę, o której mowa w ust. 1, obniża się o 50%.

<sup>10)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 2 ustawy wymienionej jako pierwsza w odnośniku 2.

<sup>11)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 3 pkt 2 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 8.

<sup>12)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323 oraz z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337.

<sup>13)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 3 pkt 2 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 8.

<sup>14)</sup> Przez art. 2 pkt 3 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

<sup>15)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 2 pkt 3 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

- 11.<sup>16)</sup> W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa organ właściwy do wydania decyzji może, na podstawie zarządzenia wojewody, udzielić wyższej, niż określona w ust. 9 i 10, bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego organ właściwy do wydania decyzji może, na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku, udzielić wyższej, niż określona w ust. 10, bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1.
- 11a.<sup>17)</sup> W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 7 lub 11, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.
- 12.<sup>18)</sup> W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 7 i 9–11, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.
13. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.
14. Do wpływów osiąganych z opłat z tytułu przekształcenia stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
15. Organ, o którym mowa w art. 3 ust. 1, żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.
16. Waloryzacji, o której mowa w ust. 15, dokonuje się według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- 17.<sup>19)</sup> W przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 15, do wyrażenia zgody przez wojewodę, radę lub sejmik stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

#### **Art. 5.<sup>20)</sup>**

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz:

- 1) osób fizycznych, o których mowa w art. 1 ust. 1a, lub ich następców prawnych;
- 2) spółdzielni mieszkaniowych lub ich następców prawnych, będących użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, które uzyskały użytkowanie wieczyste w sposób określony w art. 1 ust. 1a pkt 1 lub pkt 2.

<sup>16)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 2 pkt 3 lit. c ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

<sup>17)</sup> Dodany przez art. 3 pkt 2 lit. d ustawy, o której mowa w odnośniku 8.

<sup>18)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 2 pkt 3 lit. d ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

<sup>19)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 3 pkt 2 lit. f ustawy, o której mowa w odnośniku 8.

<sup>20)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 3 pkt 3 ustawy, o której mowa w odnośniku 8.

**Art. 5a.**<sup>21)</sup>

Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

**Art. 6.** (pominięty).<sup>22)</sup>**Art. 7.** (pominięty).<sup>22)</sup>**Art. 8.**

Do spraw wszczętych na podstawie ustaw, o których mowa w art. 9, i niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

**Art. 9.**

Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984);
- 2) ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592).

**Art. 10.**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia<sup>23)</sup>.

---

<sup>21)</sup> Dodany przez art. 3 pkt 4 ustawy, o której mowa w odnośniku 8.

<sup>22)</sup> Zamieszczony w obwieszczeniu.

<sup>23)</sup> Ustawa została ogłoszona w dniu 12 września 2005 r.