



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DN-VIII.054.2.2025.AG

Warszawa, 08 kwietnia 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 8671 Pani Poseł Agnieszki Ścigaj i Anny Dąbrowskiej-Banaszek oraz Panów Posłów Marcina Ociepy, Krzysztofa Cieciorę, Łukasza Kmity i Norberta Jakuba Kaczmarczyka z 19 marca 2025 r. w sprawie zwiększenia dostępności gruntów

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 8671 Pani Poseł Agnieszki Ścigaj i Anny Dąbrowskiej-Banaszek oraz Panów Posłów Marcina Ociepy, Krzysztofa Cieciorę, Łukasza Kmity i Norberta Jakuba Kaczmarczyka z 19 marca 2025 r. w sprawie zwiększenia dostępności gruntów, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Ad 1. Czy Ministerstwo planuje wprowadzenie dodatkowych regulacji mających na celu zrównoważenie interesów gmin i inwestorów, szczególnie w kontekście opłaty planistycznej i użytkownika wieczystego?

W projekcie ustawy o zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, wpisanym do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod pozycją UA10 zaproponowano m.in. wprowadzenie moratorium na pobieranie opłat planistycznych w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przedmiot transakcji zawartych w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie projektowanego przepisu. Zgodnie z raportami Najwyższej Izby Kontroli (P/22/023, P/12/147) obowiązujący mechanizm pobierania opłaty planistycznej jest nieskuteczny i nie kompensuje kosztów ponoszonych przez gminy w związku z uchwaleniem i realizacją ustaleń planów miejscowych. Na podstawie przebadanego wpływu proponowanego moratorium na budżety gmin oraz dostępność gruntów na rynku nieruchomości dokonana zostanie ocena możliwości wprowadzenia docelowych rozwiązań mających na celu optymalizację systemu finansowania działań planistycznych ponoszonych przez gminy oraz skutków tych działań.

Na ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków finansowych dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego z tytułu wprowadzenia moratorium na pobieranie opłat planistycznych mogą wpłynąć inne rozwiązania przewidziane w projektowanej ustawie, w tym m.in. zniesienie generalnego zakazu ustanawiania użytkownika wieczystego na cele mieszkaniowe. Tym samym można spodziewać się wzrostu dochodów z gospodarowania mieniem w budżetach jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa, w szczególności z tytułu pierwszej opłaty oraz z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Ponadto Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego będą mogły zachować kontrolę nad realizacją przedsięwzięcia, a inwestorzy uzyskają trwałe i stabilne prawo do

gruntu na preferencyjnych warunkach. W dalszym ciągu Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego będą mogły decydować, czy trwale wyzbywać się nieruchomości, czy też oddawać je w użytkowanie wieczyste, zapewniając sobie możliwość weryfikacji realizowanego przez inwestora celu oraz stały dochód z opłat rocznych.

Ad 2. Jakie konkretne działania Ministerstwo podejmie w celu zapewnienia jednolitych kryteriów i procedur w sprzedaży gruntów przez gminy, aby uniknąć potencjalnych nierówności i nadużyć?

Projekt przewiduje m.in. zniesienie generalnego zakazu ustanawiania użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe oraz wprowadzenie dodatkowego terminu do skorzystania przez użytkowników wieczystych z roszczenia o sprzedaż gruntu.

Zgodnie z generalną zasadą wyrażoną w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Z przepisów przywołanej ustawy wynika więc, że nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu pod warunkiem zastosowania przez właściwy organ wskazanego trybu postępowania, w tym przede wszystkim przeprowadzenia przetargu, poprzedzającego zawarcie umów.

Natomiast wprowadzenie dodatkowego terminu do skorzystania przez użytkowników wieczystych z roszczenia o sprzedaż gruntu ma na celu umożliwienie wystąpienia z żądaniem sprzedaży nieruchomości, o którym mowa w art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami, również w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Na podstawie ww. przepisu analogiczne uprawnienie mogło być realizowane do dnia 31 sierpnia 2024 r. Rozwiązanie to jest dedykowane wszystkim użytkownikom wieczystym, którzy spełniają określone w ustawie przesłanki do nabycia nieruchomości bez konieczności udzielania zgody przez właściwy organ. Spełnienie warunków przewidzianych w przepisach art. 198g i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami ma dla publicznego właściciela gruntu charakter wiążący, a tym samym uwzględnienie roszczenia użytkownika wieczystego nie podlega uznaniu organów.

Ad 3. Czy Ministerstwo przewiduje dodatkowe konsultacje z ekspertami oraz organizacjami branżowymi w celu doprecyzowania zapisów ustawy i uwzględnienia zgłaszanych postulatów?

Projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów w dniu 2 grudnia 2024 r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami proces legislacyjny obejmuje m.in. etap uzgodnień międzyresortowych, opiniowania oraz konsultacji publicznych. Aktualnie projekt jest przedmiotem uzgodnień międzyresortowych. Do czasu zakończenia tych prac nie można przesądzić o ostatecznym kształcie projektu.

Ad 4. Jakie kroki Ministerstwo podejmie w celu uproszczenia procedur administracyjnych związanych z obrotem gruntami, zapewniając jednocześnie ich przejrzystość i efektywność?

Obrót gruntami publicznymi, tj. Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, w sposób systemowy i spójny regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem obrotu pod warunkiem zastosowania przez właściwy organ wskazanego trybu

postępowania, w tym przede wszystkim przeprowadzenia przetargu poprzedzającego zawarcie umów.

Projekt zakłada natomiast ułatwienia w obrocie prywatnymi gruntami rolnymi w miastach, jednak decyzja o „wprowadzeniu gruntów do obrotu” pozostawać będzie w gestii właścicieli tych gruntów. Przepisy nie mogą bowiem narzucać właścicielom prywatnym, jakim podmiotom i na jakie cele będą sprzedawać swoje grunty. Sprzedaż odbywać się będzie na zasadach rynkowych oraz w ramach swobody kontraktowej.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /



Minister Rozwoju i Technologii

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - o organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - o inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.

8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.