



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DN-I.054.4.2025
Warszawa, 25 kwietnia 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: interpelacji nr 9048 Poseł Agnieszki Marii Kłopotek w sprawie użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 9048 Poseł Agnieszki Marii Kłopotek w sprawie użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa przedstawiam następujące informacje.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zagadnienia podwyżek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa podkreślam, że stosownie do art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), zwanej dalej ugn, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego są pochodną aktualnej wartości nieruchomości.

Jednocześnie zgodnie z art. 77 ugn, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej **podlega aktualizacji, przy czym zmiana wysokości tej opłaty może być dokonana nie częściej niż raz na 3 lata**. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się jako iloczyn dotychczasowej stawki procentowej oraz wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji. Celem aktualizacji jest urzeczywistnienie wysokości opłaty, która zgodnie z naturą użytkowania wieczystego skorelowana jest z wartością obciążonej tym prawem nieruchomości gruntowej. Stosownie do art. 88 ugn, aktualizacji opłaty dokonuje właściwy organ wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, składając równocześnie ofertę nowej wysokości tej opłaty.

Użytkownik wieczysty dysponuje prawem do zakwestionowania nowego wymiaru opłaty i w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W przypadku, gdy użytkownik wieczysty nie skorzysta z tego środka, obowiązuje wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu.

Ponadto wyjaśniam, że w Ministerstwie Rozwoju i Technologii nie są aktualnie prowadzone prace nad zniesieniem prawa użytkowania wieczystego. Ewentualne usunięcie użytkowania wieczystego z katalogu praw rzeczowych, względnie zastąpienie go innym, adekwatnym do aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej prawem, wymagać będzie zmian w systemie prawa rzeczowego, w tym w szczególności nowelizacji ustawy z

dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.) pozostającej w gestii Ministra Sprawiedliwości.

Przygotowanie odpowiednich regulacji w obszarze prawa cywilnego jest domeną działającej przy Ministrze Sprawiedliwości Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, powołanej na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 kwietnia 2002 r. w sprawie utworzenia, organizacji i trybu działania Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1447).

Do zadań Komisji należy:

- przygotowywanie założeń i ogólnych kierunków zmian w prawie cywilnym i prawie gospodarczym prywatnym;
- **opracowywanie projektów aktów normatywnych o podstawowym znaczeniu dla systemu prawa cywilnego i gospodarczego prywatnego**, z uwzględnieniem zadań wynikających z potrzeb harmonizacji prawa polskiego z prawem europejskim.

Na przestrzeni ostatnich lat w doktrynie trwa dyskusja nad słusnością i celowością utrzymania instytucji prawa użytkowania wieczystego w polskim porządku prawnym. Nie należy tracić z pola widzenia faktu, że użytkowanie wieczyste jest prawem gwarantującym najszerszą wiązkę uprawnień w odniesieniu do gruntu niebędącego własnością inwestora. Z tych względów prawo to jest powszechnie uznanym, trwałym tytułem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, gwarantującym stabilność inwestowania. Dodatkowo należy zaznaczyć, że prawo to gwarantuje podmiotowi publicznemu sprawowanie efektywnego nadzoru nad realizacją przez inwestora celu określonego w umowie użytkowania wieczystego. Może być zatem identyfikowane jako jeden z instrumentów realizacji polityki mieszkaniowej oraz kształtowania ładu przestrzennego. Rozważając słusność i celowość utrzymania prawa użytkowania wieczystego należy też zwrócić uwagę, że w obowiązującym porządku prawnym brak jest prawa rzeczowego, które mogłoby stanowić surogat prawa użytkowania wieczystego.

Równocześnie w ramach etapowej reformy prawa użytkowania wieczystego, stworzone zostały mechanizmy umożliwiające uwłaszczenie określonych grup użytkowników wieczystych. Ostatnim etapem tego procesu było uchwalenie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. 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 (Dz.U. poz. 1463), która przyznała użytkownikom wieczystym w odniesieniu do niektórych gruntów ograniczone w czasie (rok od dnia wejścia w życie ustawy) roszczenie o sprzedaż. Rozwiązanie to ma jednak dla beneficjenta charakter dobrowolny, pozostawiając uprawnionym podmiotom swobodę przy podejmowaniu decyzji o nabyciu własności lub zachowaniu *status quo*.

W związku ze zgłaszanymi przez środowiska przedsiębiorców postulatami wydłużenia okresu, w którym roszczenie o sprzedaż może być realizowane, Ministerstwo Rozwoju i Technologii przygotowało rozwiązania wprowadzające dodatkowy 2-letni termin do wystąpienia z żądaniem o sprzedaż gruntu na rzecz uprawnionego użytkownika wieczystego. W dodatkowym okresie na skorzystanie z roszczenia możliwe będzie odnowienie dostępnego dla niektórych przedsiębiorców limitu pomocy *de minimis*, dla których nabycie gruntu poniżej wartości rynkowej stanowi pomoc publiczną. Projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UA10.

Przedstawiając niniejsze informacje ufam, że przyczynią się one do wyjaśnienia kwestii przedstawionych w interpelacji Pani Poseł.

**Z upoważnienia,
z wyrazami szacunku**

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

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 Departament 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);

- 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.