



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DN-I.054.13.2026

Warszawa, 17 września 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: interpelacji nr 19486 w sprawie zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami publicznymi poprzez modernizację przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 19486 postów: Łukasza Osmalaka, Adama Gomoły, Bożenny Hołownia, Ewy Schädler, Pawła Śliza oraz Kamila Wnuka w sprawie zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami publicznymi poprzez modernizację przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Ad 1-2.

Odnosząc się do kwestii przeprowadzenia kompleksowej analizy przepisów regulujących **zbywanie nieruchomości publicznych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami** należy podkreślić, że co do zasady nieruchomości publiczne stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa zbywane są w drodze przetargu, z wyjątkami określonymi m.in. w art. 37 ust. 2 -3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.), zwanej dalej „u.g.n.”. Jednym z wyjątków od zbycia nieruchomości w drodze przetargu jest sprzedaż nieruchomości publicznej na rzecz jej użytkownika wieczystego. Sprzedaż ta następuje w drodze bezprzetargowej. Kwestie związane z ww. sprzedażą były przedmiotem **wnikliwych analiz**, które w konsekwencji doprowadziły do nowelizacji u.g.n. Ustawą 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) wprowadzone zostały zgodne z przepisami o pomocy publicznej zasady odpłatności przy zbywaniu na rzecz użytkowników wieczystych gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej (art. 69).

Dodatkowo nowelizacja z dnia 26 maja 2023 r. wprowadziła dla użytkowników wieczystych preferencyjne zasady nabycia własności nieruchomości publicznych. W okresie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie nowelizacji użytkownicy wieczystości mogli skorzystać z roszczenia o sprzedaż nieruchomości z pominięciem wymogu przeznaczenia nieruchomości do zbycia. W takim przypadku publiczny właściciel zobowiązany był do zawarcia umowy sprzedaży, także z bonifikatą, w przypadku gruntu Skarbu Państwa, jeżeli użytkownik wieczysty wystąpił z takim żądaniem.

Natomiast w przypadku **przetargowego trybu sprzedaży** nieruchomości publicznych, do Ministerstwa Rozwoju i Technologii – w opisanym w interpelacji zakresie - nie wpływały ze strony jednostek samorządu terytorialnego, jak również starostów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa, wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej postulaty zmian przepisów regulujących **przetargi na zbycie nieruchomości** na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W art. 40 u.g.n. przewidziano cztery formy przeprowadzenia przetargów: ustny nieograniczony, ustny ograniczony, pisemny nieograniczony oraz pisemny ograniczony.

Poważna zmiana w zakresie **organizowania przetargów** na zbycie nieruchomości miała miejsce w okresie pandemii COVID-19 w 2020 r. W reakcji na sygnały płynące ze strony niektórych jednostek samorządu terytorialnego oraz starostów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa, dotyczące w szczególności wprowadzenia specjalnych rozwiązań w okresie pandemii, Ministerstwo Rozwoju i Technologii opracowało projekt zmiany rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. W rozporządzeniu Rady Ministrów z **dnia 24 września 2020 r. zmieniającym** rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. poz. 1698) dodano m.in. nowy rozdział 6a „Sposób i tryb przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego oraz przetargu ustnego ograniczonego w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii”.

W powyższym rozdziale wprowadzono szczególny tryb przeprowadzania przetargów w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, w ramach którego umożliwiono przeprowadzenie przetargu ustnego przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, polegających na transmisji w czasie rzeczywistym z zachowaniem niezbędnych zasad bezpieczeństwa oraz możliwości identyfikacji uczestników przetargu i członków komisji przetargowej.

Pomimo, że nowe regulacje przewidujące przeprowadzenie przetargu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, dotyczyły przetargu ustnego, to niektóre jednostki samorządu terytorialnego wyrażały wątpliwości co do potrzeby wprowadzenia obowiązku stosowania tych szczególnych rozwiązań nawet w okresie pandemii. Śląski Związek Gmin i Powiatów – Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych w uwagach zgłoszonych w ramach Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego stwierdził, że „Zasadnym wydaje się umożliwienie wyboru sposobu przeprowadzenia przetargu: „tradycyjnie” lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, na 7 dni przed przetargiem, po weryfikacji ilości uczestników przetargu. Daje to możliwość pozostania przy tradycyjnych sposobie, jeżeli ilość uczestników jest niewielka lub wyboru trybu elektronicznego, przy większej ilości lub braku możliwości zapewnienia przez organ bezpiecznych warunków i wymagań sanitarnych.”. Jak wskazywano w uzasadnieniu „W znakomitej większości przetargów można je przeprowadzić w tradycyjny sposób przy zachowaniu szczególnych środków ostrożności, spełniając wymogi sanitarne i obostrzenia wynikające z zarządzeń powszechnie obowiązujących.”.

Odnosząc się zatem do pytań zawartych w interpelacji uprzejmie informuję, że w Ministerstwie Rozwoju i Technologii nie prowadzi się obecnie kompleksowej analizy przepisów regulujących zbywanie nieruchomości publicznych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast, jak wskazano wyżej, zgłaszane przez jednostki

samorządu terytorialnego wątpliwości i problemy w stosowaniu przepisów u.g.n. są analizowane na bieżąco. W tym stanie rzeczy wydaje się, iż aktualnie nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia kompleksowej analizy **przepisów regulujących zbywanie nieruchomości publicznych**.

Niemniej w ocenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii przygotowanie ewentualnej kompleksowej nowelizacji przepisów dotyczących sprzedaży nieruchomości publicznych wymagałoby przeprowadzenia konsultacji z samorządami oraz ze starostami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa, co do potrzeby i kierunków wprowadzenia ewentualnych zmian w obowiązujących przepisach.

Ad 3-5.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie dysponuje danymi dotyczącymi liczby przypadków, w których osoby wnoszące wadium nie przystępują do przetargu albo nie podejmują licytacji. Obowiązujące przepisy u.g.n. nie nakładają na jednostki samorządu terytorialnego oraz starostów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa obowiązku gromadzenia danych w tym zakresie i przekazywania ich ministrowi właściwemu do spraw budownictwa [...].

Tym samym brak jest możliwości zbadania skali tego zjawiska oraz oceny celowości wprowadzenia rozwiązania umożliwiającego zatrzymanie całości albo części wadium w przypadku nieusprawiedliwionego nieprzystąpienia uczestnika do przetargu, jak również w zakresie rozdzielenia funkcji wadium na zabezpieczenie faktycznego przystąpienia do przetargu oraz zabezpieczenie zawarcia umowy przez osobę ustaloną jako nabywca.

Ad 6-7.

Zaproponowane w u.g.n. terminy związane z przeprowadzaniem przetargów wyważają zarówno interesy publicznych właścicieli nieruchomości, jak i potencjalnych nabywców. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia wywiesza się na okres 21 dni. W przypadku wystąpienia pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości termin złożenia wniosku przez osoby uprawnione nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu. Natomiast **ogłoszenie o przetargu** podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie ww. terminów, co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, a w przypadku nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100 000 euro, co najmniej na okres 2 miesięcy przed wyznaczonym terminem przetargu.

Jeżeli **pierwszy** przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie **nie krótszym** niż 30 dni, ale **nie dłuższym** niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg. Jeżeli **drugi** przetarg zakończył się wynikiem negatywnym właściwy organ w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Jak wynika z powyższego terminy organizacji drugiego i kolejnych przetargów nie są sztywne. Nie ma zatem przeszkód, aby kolejny przetarg mógł być zorganizowany np. 32 dni po zamknięciu pierwszego lub drugiego przetargu, a nie dopiero 6 miesięcy później.

Skrócenie terminu przeprowadzenia kolejnych przetargów po przetargu, w którym nikt nie zgłosił postąpienia lub nie zgłosił się żaden nabywca wydaje się bezzasadne, bowiem

ogranicza prawdopodobieństwo zgłoszenia się innej osoby zainteresowanej nabyciem nieruchomości.

Ad 8.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie prowadzi obecnie prac dotyczących kontynuacji procesu cyfryzacji przy organizowaniu przetargów w formie elektronicznej.

Ad 9-11.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie prowadzi w chwili obecnej prac nad kompleksową modernizacją przepisów dotyczących zbywania nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Ewentualne zmiany w tym zakresie będą wymagały konsultacji z organami wykonującymi zadania w zakresie organizacji przetargów należących do publicznego zasobu.

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

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii