



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII kadencja

**Druk nr 3073**

SPRAWOZDANIE

KOMISJI INFRASTRUKTURY ORAZ KOMISJI SAMORZĄDU  
TERYTORIALNEGO I POLITYKI REGIONALNEJ

**o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy  
o przekształceniu prawa użytkowania  
wieczystego gruntów zabudowanych na cele  
mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów  
(druk nr 3061).**

Marszałek Sejmu zgodnie z art. 37 ust. 1 i art. 40 ust. 1 regulaminu Sejmu - skierował w dniu 4 grudnia 2018 r. powyższy projekt ustawy do Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej do pierwszego czytania.

Komisje: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej po przeprowadzeniu pierwszego czytania oraz rozpatrzeniu tego projektu ustawy na posiedzeniu w dniu 5 grudnia 2018 r.

wnoszą:

W y s o k i S e j m uchwalić raczy załączony projekt ustawy.

Warszawa, dnia 5 grudnia 2018 r.

Przewodniczący Komisji Samorządu  
Terytorialnego i Polityki Regionalnej

/-/ Andrzej Maciejewski

Przewodniczący Komisji  
Infrastruktury  
i Sprawozdawca

/-/ Bogdan Rzońca

**U S T A W A**

z dnia

**o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów  
zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 4:
  - a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem”, wydaje zaświadczenie:

    - 1) z urzędu – nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo
    - 2) na wniosek właściciela – w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku, albo
    - 3) na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.”,
  - b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwanego dalej „cudzoziemcem”, ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.”;
- 2) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu:

„Art. 4a. Organem wyższego stopnia w sprawach dotyczących gruntów stanowiących przed dniem przekształcenia własność Skarbu Państwa jest wojewoda.”;

VIII kadencja/druk 3061

---

3) w art. 5:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisu roszczenia o opłatę, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.”,

b) dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Wyodrębniając własność lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem, w odniesieniu do którego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej ujawniono przekształcenie i roszczenie o opłatę, sąd z urzędu ujawni w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu roszczenie o opłatę.

4. Sąd z urzędu wykreśli roszczenie o opłatę z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, w przypadku gdy w dziale II tej księgi ujawnione zostaną wyłącznie udziały w nieruchomości wspólnej, jako prawa związane z własnością lokali.”;

4) w art. 7:

a) po ust. 6 dodaje się ust. 6a i 6b w brzmieniu:

„6a. Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. poz. 646, 1479, 1629, 1633 i 2212), z uwzględnieniem art. 14, może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres:

- 1) 99 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 1% albo
- 2) 50 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 2%, albo

VIII kadencja/druk 3061

---

- 3) 33 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 3%, albo
- 4) w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2 – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, jest wyższa niż 3%.

6b. Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w okresie pozostałym do wnoszenia opłaty w każdym czasie, z uwzględnieniem art. 14, może złożyć nowe oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty stosownie do ust. 6 albo 6a, z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat. Właściwy organ wydaje zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty w terminie 30 dni od dnia złożenia nowego oświadczenia. Do zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2.”,

- b) w ust. 7 w zdaniu drugim po wyrazach „w ust. 6” dodaje się wyrazy „albo 6a”;
- 5) w art. 11:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Nabywca nieruchomości występuje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może wydać to zaświadczenie z urzędu.”,
  - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku nieruchomości, w odniesieniu do której zbywca złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 6a, nabywca nieruchomości będący przedsiębiorcą, wraz z wnioskiem o wydanie

**VIII kadencja/druk 3061**

---

zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, może złożyć właściwemu organowi oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 6a.”;

6) w art. 13:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Właściwy organ wydaje zaświadczenie na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku albo na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

2b. Przepisy art. 4 ust. 3–7, art. 5 i art. 6 stosuje się odpowiednio.”;

7) w art. 14 w ust. 1 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:

„Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień wydania zaświadczenia albo dzień wydania decyzji, o której mowa w art. 11 ust. 2.”;

8) w art. 21:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli w dniu przekształcenia nie była ustalona stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ po tym dniu ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepisy art. 77–81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do czasu zakończenia postępowania w tej sprawie przyjmuje się stawkę w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej, określonej na dzień 1 stycznia 2019 r.”,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 3, opłatę wnosi się w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Jeżeli w wyniku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub ustalenia albo aktualizacji

**VIII kadencja/druk 3061**

---

stawki procentowej ustalona zostanie nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, opłata wnoszona jest w nowej wysokości wynikającej z tej aktualizacji lub tego ustalenia i obowiązuje od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Do nadpłaty lub niedopłaty opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 6 ust. 3.”,

- c) uchyla się ust. 6,
- d) ust. 7 i 8 otrzymują brzmienie:

„7. W przypadkach, o których mowa w ust. 1–3, opłata jednorazowa odpowiada iloczynowi opłaty w wysokości obowiązującej przed wszczęciem postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub ustalenia albo aktualizacji stawki procentowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w art. 7 ust. 6 albo 6a.

8. Jeżeli w wyniku postępowań, o których mowa w ust. 1–3, zostanie ustalona nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ zawiadamia na piśmie właściciela o dopłacie do wniesionej opłaty jednorazowej, a w przypadku nadpłaty właściwy organ zwraca właścicielowi nadwyżkę wniesionej opłaty jednorazowej.”.

**Art. 2.** Ustawa wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.