



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Projektowane zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami

Prezentacja propozycji zmian wynikających z projektu *ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw* - UD355

Link do RCL:

<https://legislacja.gov.pl/projekt/12406000>

Opracował: Krzysztof Gabrel

23.01.2026 r.

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

z dnia 21 sierpnia 1997 r.

tj. z dnia 28 czerwca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

Prezentacja propozycji zmian wynikających z projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw - UD355 - *czerwony kolor czcionki*

(...)

Art. 4 [Słowniczek] Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

2) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

(...)

Art. 5 [Waloryzacja]

1. Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków.

2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza, w formie obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, nie później niż w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego te wskaźniki dotyczą, z podziałem na województwa.

3. W przypadku gdy dla danego kwartału nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie za ten kwartał dokonuje się przy zastosowaniu ostatniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości.

4. W przypadku gdy dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono nigdy wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w tym zakresie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. W przypadku gdy nieruchomość składa się z co najmniej dwóch części odpowiadających różnym rodzajom nieruchomości, waloryzacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się przy zastosowaniu średniej ważonej wskaźników zmian cen nieruchomości właściwych dla każdej z części tej nieruchomości, przyjmując za wagi powierzchnię poszczególnych części.

(...)

Art. 13 [Obrót nieruchomościami]

1. Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

1a. Nieruchomość może być także przekazywana nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1637), na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

~~1b. Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej albo ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.~~

2. Nieruchomość może być, z zastrzeżeniem art. 59 ust. 1, przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana.

2a. Darowizny nieruchomości stanowiącej przedmiot własności Skarbu Państwa dokonuje starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej - za zgodą wojewody, a nieruchomości stanowiącej przedmiot własności jednostki samorządu terytorialnego jej organ wykonawczy - za zgodą rady albo sejmiku. Zgody nie wymaga dokonanie darowizny przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, o której mowa w art. 59 ust. 1.

2b. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel, na który została darowana, lub wykorzystywania nieruchomości na inny cel niż cel, na który została darowana, darowizna podlega odwołaniu, chyba że organ, który wyraził zgodę na dokonanie darowizny, wyrazi zgodę na zmianę warunków umowy darowizny, w tym na zmianę celu, na który nieruchomość została darowana, z uwzględnieniem zasad, o których mowa w ust. 2. Zgody nie wymaga zmiana warunków umowy darowizny, o której mowa w art. 59 ust. 2a.

3. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być przedmiotem wkładu niepieniężnego (aportu) wnoszonego do spółki.

4. Sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Sprzedaż, zamiana, darowizna lub dzierżawa nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, będących cmentarzami ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

(...)

Art. 29 [Obowiązki użytkownika wieczystego]

1. W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego.

2. Jeżeli przedmiotem umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste jest nieruchomość wpisana do rejestru zabytków, przy określaniu sposobu korzystania z tej nieruchomości można nałożyć, w razie potrzeby, na nabywcę obowiązek odbudowy lub remontu położonych na niej zabytkowych obiektów budowlanych, w terminie określonym w umowie.

~~3. W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, zawartej od dnia wejścia ustawy z dnia o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, można zastrzec, że prawo użytkowania wieczystego nie ulegnie przekształceniu w prawo własności w określonym czasie lub bezterminowo.~~

(...)

ROZDZIAŁ 6. PRZEKAZYWANIE NIERUCHOMOŚCI NA CELE SZCZEGÓLNE

Art. 51 [Wyposażenie jednostek państwowych]

1. Państwowa osoba prawna oraz państwowa jednostka organizacyjna, z dniem ich utworzenia, są wyposażane w nieruchomości niezbędne do ich działalności odpowiednio przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, organ założycielski lub przez organ nadzorujący.
2. Wyposażenie polega na przeniesieniu na rzecz państwowej osoby prawnej własności nieruchomości albo oddaniu jej nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, w tym użytkowanie nieodpłatne, użyczenie lub na oddaniu państwowej jednostce organizacyjnej nieruchomości w trwały zarząd.
3. Na wyposażenie, o którym mowa w ust. 1, mogą być przeznaczane nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, zasobu nieruchomości Agencji Mienia Wojskowego oraz Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.
4. Przy wyposażaniu państwowych osób prawnych przeniesienie własności nieruchomości następuje nieodpłatnie oraz nie pobiera się pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Art. 51a [Doposażenie w nieruchomości Skarbu Państwa] Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może doposażyć państwową osobę prawną oraz państwową jednostkę organizacyjną w nieruchomości Skarbu Państwa. Przepis art. 51 stosuje się odpowiednio.

Art. 51b. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel, na który nastąpiło wyposażenie lub doposażenie, o którym mowa w art. 51 lub art. 51a, lub wykorzystywania nieruchomości na inny cel niż cel, na który nastąpiło wyposażenie lub doposażenie, o którym mowa w art. 51 lub art. 51a, odpowiednio wyposażenie lub doposażenie podlega odwołaniu.

(...)

~~**Art. 56 [Tworzenie jednostek samorządowych]** Przy tworzeniu lub powoływaniu samorządowych osób prawnych lub samorządowych jednostek organizacyjnych stosuje się odpowiednio przepisy art. 51 i art. 53-55, z tym że na wyposażenie tych osób lub jednostek organ wykonawczy gminy, powiatu lub województwa przeznacza nieruchomości odpowiednio z gminnego, powiatowego lub wojewódzkiego zasobu nieruchomości.~~

Art. 56. 1. Przy tworzeniu lub powoływaniu albo doposażaniu samorządowych osób prawnych lub samorządowych jednostek organizacyjnych stosuje się odpowiednio przepisy art. 51-51b i art. 53-55, z tym że na wyposażenie lub doposażenie tych osób lub jednostek organ wykonawczy gminy, powiatu lub województwa przeznacza nieruchomości odpowiednio z gminnego, powiatowego lub wojewódzkiego zasobu nieruchomości.

(...)

Art. 60 [Naczelne władze i urzędy]

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonymi na:

- 1) potrzeby Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Rzecznika Praw Dziecka, Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Sądownictwa, Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji, Prokuratury Krajowej, Krajowego Biura Wyborczego, Instytutu Pamięci Narodowej - Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu oraz Państwowej Inspekcji Pracy,
- 2) potrzeby Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Rządowego Centrum Legislacji, Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, ministerstw, urzędów centralnych i urzędów wojewódzkich,
- 3) potrzeby Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, z wyłączeniem rejonów oraz nieruchomości zajętych pod drogi publiczne lub przeznaczonych na realizację inwestycji drogowych

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50/43 pokój 433, 00-695 Warszawa, tel. +48 22 627 07 17, www.pfsm.pl

- gospodaruje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2.

1a. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa gospodaruje nieruchomościami, w odniesieniu do których wydał decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu zgodnie z art. 46a ust. 1.

2. W ramach gospodarowania minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa:

1) prowadzi, zgodnie z katastrzem nieruchomości, ewidencję nieruchomości przeznaczonych na potrzeby jednostek wymienionych w ust. 1;

2) prowadzi, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, politykę planowania w zakresie nabywania albo przejmowania od starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, wojewody, Agencji Mienia Wojskowego lub Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nieruchomości na potrzeby jednostek organizacyjnych, wymienionych w ust. 1, oraz sprzedaży albo przekazywania do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, wojewody, Agencji Mienia Wojskowego lub Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nieruchomości zbędnych dla potrzeb jednostek organizacyjnych wymienionych w ust. 1;

3) zapewnia wycenę nieruchomości;

4) *(uchylony)*

5) dokonuje czynności faktycznych i prawnych związanych z utrzymaniem nieruchomości nieoddanych w trwały zarząd;

6) współpracuje z właściwymi organami oraz z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa;

7) sprzedaje, dokonuje zamiany, a także wydierżawia, wynajmuje, użycza albo przekazuje nieruchomości do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, wojewody, Krajowego Zasobu Nieruchomości, Agencji Mienia Wojskowego lub Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, jeżeli stały się zbędne dla jednostek organizacyjnych wymienionych w ust. 1;

7a) nabywa nieruchomości oraz wykonuje czynności, o których mowa w art. 43 ust. 2 pkt 2;

8) składa wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej;

9) podejmuje czynności w postępowaniach sądowych i administracyjnych, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, dotyczących podziału nieruchomości;

10) podejmuje czynności w sprawach ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, w odniesieniu do nieruchomości nieoddanych w trwały zarząd;

11) ustanawia nieodpłatnie trwały zarząd w sposób określony w ust. 3-6;

12) wyraża zgodę jednostkom wymienionym w ust. 1 pkt 2 i 3 na udostępnienie nieruchomości na okres powyżej 90 dni **lub na czas nieoznaczony**, w szczególności przez oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę albo użyczenie.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oddaje nieodpłatnie, w drodze decyzji, jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust. 1, w trwały zarząd nieruchomości, o których mowa w ust. 1.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może orzec, w drodze decyzji, o przekazaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi, o których mowa w ust. 1, na ich wniosek. Przepis art. 48 stosuje się odpowiednio.

5. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub wojewoda oraz Agencja Mienia Wojskowego, przekazuje dokumentację nieruchomości należącej do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, niezbędnej dla potrzeb jednostek organizacyjnych wymienionych w ust. 1, ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na jego wniosek, w terminie 2 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Faktyczne wydanie nieruchomości następuje po wydaniu decyzji na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

6. Jeżeli nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust. 1, stały się im zbędne, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, po uprzednim wydaniu decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu, rozstrzyga o sposobie zagospodarowania nieruchomości lub o przekazaniu jej do zasobu, którym gospodaruje starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub wojewoda. Nieruchomość może być również przekazana do Agencji Mienia Wojskowego lub Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Do czasu protokolarnego przekazania nieruchomości nieruchomość jest administrowana przez dotychczasowego trwałego zarządcę.

(...)

ROZDZIAŁ 8. CENY, OPŁATY I ROZLICZENIA ZA NIERUCHOMOŚCI

Art. 67 [Oszacowanie; cena]

1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.

1a. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.

2. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości;
- 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości;
- 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu;
- 4) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości.

3. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem ust. 3a i art. 69.

3a. Jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości.

4. Przepisów ust. 2-3a nie stosuje się przy zbyciu nieruchomości na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1.

Art. 68 [Bonifikata]

1. Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 3) stowarzyszeniom ogrodowym w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych z przeznaczeniem na rodzinne ogrody działkowe;
- 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego;
- 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 7) jako lokal mieszkalny;

- 8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1, 3 i 5;
- 9) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych;
- 10) osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe;
- 11) podmiotom, o których mowa w art. 61 ust. 1;
- 12) na cele realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278).
- 1a. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.
- 1b. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości.
2. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.
- 2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:
- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
 - 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
 - 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
 - 4) zamiany lokalu mieszkalnego na: a) inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albob) nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;
 - 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie: a) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albob) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.
- 2b. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.
- 2c. Właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.
- 2d. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 2a pkt 4 lub 5, na nabycie albo zamianę nieruchomości albo lokalu mieszkalnego nie zostały wykorzystane wszystkie uzyskane środki, obowiązek zwrotu, o którym mowa w ust. 2, dotyczy kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie lub zamianę, po jej waloryzacji.
3. Cenę nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków obniża się na wniosek nabywcy o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.
- 3a. Zgoda, o której mowa w ust. 2c i 3, może dotyczyć więcej niż jednej nieruchomości.
4. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 1 oraz ust. 3, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

Art. 68a [Bonifikata na nieruchomość]

1. Właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego.

2. Sprzedaż nieruchomości na zasadach określonych w ust. 1 następuje z zastrzeżeniem prawa odkupu. Wykonanie prawa odkupu następuje najpóźniej w terminie 6 miesięcy od zakończenia czasu trwania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

3. Z chwilą wykonania prawa odkupu partner prywatny lub spółka, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jest obowiązany przenieść na rzecz podmiotu publicznego własność nieruchomości za zwrotem ceny ustalonej zgodnie z ust. 1 i po uwzględnieniu jej waloryzacji.

4. Do prawa odkupu, o którym mowa w ust. 2, nie stosuje się przepisów art. 593 § 1 oraz art. 594 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

Art. 69 [Cena nieruchomości gruntowej]

1. Cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Przepisy art. 68 i art. 68a stosuje się odpowiednio.

2. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

3. Jeżeli dotychczas nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, właściwy organ ustala cenę, o której mowa w ust. 1 i 2, przyjmując stawkę procentową określoną w art. 72 ust. 3 stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej.

Art. 69a [Dopłata]

1. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości.

1a. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy *de minimis* określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy *de minimis*.

2. W przypadku gdy wartość pomocy publicznej przekracza limit pomocy *de minimis*, pomocy udziela się do tego limitu i stosuje się dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej przyjętej do ustalenia jej ceny. Wysokość dopłaty jest ustalana w umowie sprzedaży nieruchomości gruntowej.

3. Dopłata, o której mowa w ust. 2, może zostać uiszczona w:

- 1) pełnej wysokości w terminie 14 dni od dnia nabycia nieruchomości gruntowej;
- 2) ratach rocznych płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat, wnoszonych od roku następującego po roku nabycia nieruchomości gruntowej;
- 3) kwocie pozostałej do spłaty w przypadku, o którym mowa w pkt 2, na wniosek nabywcy nieruchomości, złożony w każdym czasie trwania okresu, na jaki dopłata została rozłożona na raty.

4. Do dopłaty wnoszonej w formie rat przepis art. 70 ust. 3a stosuje się odpowiednio.

Art. 70 [Termin zapłaty; raty]

1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.
2. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.
3. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
- 3a. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz.Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6).
4. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot własności Skarbu Państwa, a rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio przedmiot własności gminy, powiatu lub województwa, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 3, stopy procentowej.

Art. 71 [Opłaty przy użytkowaniu wieczystym]

1. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.
2. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
3. Pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej można rozłożyć na oprocentowane raty. W sprawach tych stosuje się odpowiednio przepis art. 70 ust. 2-4.
4. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.
5. Pierwszej opłaty nie pobiera się w przypadku:
 - 1) zamiany, o której mowa w art. 14 ust. 4 i art. 15 ust. 2;
 - 2) zawarcia kolejnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 37 ust. 3a pkt 2, jeżeli od wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie upłynęły 3 lata.
6. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.
7. W przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata.

Art. 72 [Ustalanie opłat]

1. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.
2. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej.

2a. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddawanej na cele społecznego budownictwa czynszowego lub na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów nie może być wyższa niż 10% ceny nieruchomości gruntowej.

3. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

- 1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;
- 2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;
- 3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;
- 3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;
- 3b) za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele - 1% ceny;
- 4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;
- 4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;
- 4b) za nieruchomości gruntowe oddane na cele społecznego budownictwa czynszowego oraz na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów – 0,3%;
- 5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Art. 73 [Sytuacje szczególne]

1. Jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla celu podstawowego, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty.

2a. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku:

- 1) ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne, niż cel podstawowy, użytkowania wieczystego, lub
- 2) zmiany sposobu korzystania z lokalu.

2b. Z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej użytkownik wieczysty może wystąpić również w przypadku, gdy proponowana zmiana jest zgodna:

- 1) z przeznaczeniem nieruchomości ustalonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub
- 2) z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, lub
- 3) ze zgłoszeniem budowy lub przebudowy, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, lub
- 4) z uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej podjętą na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195), lub
- 5) z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2c. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 2b, w związku ze zmianą celu użytkowania wieczystego ulegnie obniżeniu wysokość stawki procentowej opłaty rocznej, strony mogą ustalić jednorazową opłatę na rzecz właściciela nieruchomości nie wyższą niż dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

2d. Właściwy organ przedstawia w formie pisemnego oświadczenia propozycję zmiany celu użytkowania wieczystego oraz wyznacza termin na zajęcie pisemnego stanowiska przez użytkownika wieczystego, nie krótszy niż 2 miesiące od dnia otrzymania propozycji. Jeżeli użytkownik wieczysty nie zgadza się z proponowaną zmianą celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, właściwy organ może wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

2e. W przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku, o którym mowa w ust. 2 lub 2b, właściwy organ przedstawia pisemne stanowisko w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Jeżeli organ nie zgadza się na zmianę celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, użytkownik wieczysty może wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

2f. Stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu ustalonego na podstawie zgodnego oświadczenia stron albo orzeczenia sądu. Nowa stawka opłaty obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym została ustalona.

2g. Przepisy ust. 2b i 2d-2f stosuje się również, w przypadku gdy cel użytkowania wieczystego nie został dotychczas ustalony.

3. Właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r.

4. Ustalone, zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

5. Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie.

6. Właściwy organ wypowiada udzieloną bonifikatę, jeżeli osoba, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste, przed upływem 10 lat, licząc od dnia ustanowienia tego prawa, dokonała jego zbycia lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Przy wypowiedzeniu stosuje się odpowiednio art. 78-81.

7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się w przypadku zbycia:

- 1) na rzecz osoby bliskiej;
- 2) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa.

Art. 74 [Bonifikata]

1. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1251, 1429 i 1672 oraz z 2024 r. poz. 834 i 858), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłaty rocznej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe lub wykorzystywana na te cele.

1a. Dochód miesięczny, o którym mowa w ust. 1, jest obliczany jako średnia miesięczna z dochodu, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych, uzyskanego w roku poprzedzającym rok, za który opłata roczna jest wnoszona. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki udzielenia bonifikaty od tej opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

1b. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez użytkownika wieczystego samodzielnie lub wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty.

Art. 75 [Rozwinięcie] W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w art. 73 ust. 3 i ust. 4 oraz art. 74 ust. 1, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.

Art. 76 [Podwyższenie; zwolnienie]

1. Stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5, może być podwyższona zarządzeniem wojewody w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub uchwałą odpowiedniej rady lub sejmiku w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Podwyższenie stawki procentowej może nastąpić tylko przed oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

2. Opłat rocznych nie pobiera się od użytkowników wieczystych, którzy na podstawie przepisów *ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach* (Dz.U. z 1969 r. poz. 159, z 1972 r. poz. 193 oraz z 1974 r. poz. 84) wnieśli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Użytkownicy wieczystości, którzy wnieśli opłaty roczne za okres krótszy niż czas trwania prawa użytkowania wieczystego, wnoszą opłaty roczne po upływie tego okresu.

Art. 77 [Aktualizacja]

1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

2. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

2a. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1.

5. (*uchylony*)

6. Zasadę, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Art. 78 [Wypowiedzenie opłaty]

1. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

Art. 79 [Wniosek o ustalenie opłaty]

1. Wniosek do kolegium składa się w formie pisemnej w dwóch egzemplarzach.
2. W przypadku zaistnienia przesłanek określonych w art. 89 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego kolegium wyznacza niezwłocznie termin rozprawy.
3. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje.
4. W przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.
5. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.
6. Kolegium przyznaje w orzeczeniu, na wniosek właściwego organu, zwrot kosztów postępowania od użytkownika wieczystego, jeżeli oddaliło w orzeczeniu wniosek, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli kolegium w orzeczeniu uznało wniosek za zasadny, przyznaje, na wniosek użytkownika wieczystego, zwrot kosztów od właściwego organu.
7. Do postępowania przed kolegium stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o wyłączeniu pracownika oraz organu, o załatwianiu spraw, doręczeniach, wezwaniach, terminach i postępowaniu, z wyjątkiem przepisów dotyczących odwołań i zażaleń. Do postępowania, o którym mowa wyżej, stosuje się również przepisy o opłatach i kosztach.
8. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.
9. Orzeczenie lub ugoda, której kolegium nadało klauzulę wykonalności, podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej.

Art. 80 [Sprzeciw]

1. Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.
2. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.
3. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.
4. Jeżeli sprzeciw dotyczy wyłącznie kosztów postępowania, przepisu ust. 3 nie stosuje się, a właściwy sąd rozstrzyga o kosztach postępowania postanowieniem na posiedzeniu niejawnym.

Art. 81 [Żądanie obniżenia opłaty]

1. Użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić w formie pisemnej w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. W przypadku odmowy aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku nierozpatrzenia żądania w terminie 30 dni użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio.
2. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.
3. W przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa.
4. Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona w wyniku uwzględnienia żądania, o którym mowa w ust. 1, albo

w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub zawarcia ugody, obowiązuje, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.

5. Przepisy ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Art. 81a. 1. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste po dniu wejścia w życie ustawy z dnia o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw na cele społecznego budownictwa czynszowego lub na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, opłata roczna może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5. Przepisów art. 77–81 nie stosuje się.

2. Waloryzacji opłaty właściwy organ dokonuje z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, nie częściej niż raz na rok od dnia dokonania ostatniej waloryzacji. O wysokości zwaloryzowanej opłaty właściwy organ zawiadamia użytkownika wieczystego. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.

3. Właściwy organ może odmówić dokonania waloryzacji jedynie w przypadku, jeżeli stwierdzi, że wskaźniki, o których mowa w art. 5, nie uległy zmianie w okresie od dnia oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub od ostatniej waloryzacji do dnia złożenia wniosku.

(...)

Art. 95 [Wylączenie ograniczeń] Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu:

1) zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;

2) wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;

3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;

4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;

4a) realizacji przepisów dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów;

4b) realizacji roszczeń spółdzielni mieszkaniowych na podstawie ustawy z dnia ...o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw;

5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;

6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;

6a) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;

6b) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego albo decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;

6c) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50/43 pokój 433, 00 – 695 Warszawa, tel. +48 22 627 07 17, www.pfsm.pl

w zakresie budowl przeciwpowodziowych;

6d) wydzielienia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz.U. z 2024 r. poz. 578);

6e) wydzielienia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy strzelnic realizowanych przez uczelnie na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o inwestycjach w zakresie budowy strzelnic realizowanych przez uczelnie.

7) wydzielienia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;

8) wydzielienia działek gruntu na terenach zamkniętych.

(...)

Art. 214 [Grunty warszawskie]

1. Poprzednim właścicielom, których prawa do odszkodowania za przejęte przez państwo grunty, budynki i inne części składowe nieruchomości, przewidziane w art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 8 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy wygasły na podstawie przepisów ustawy wymienionej w art. 241 pkt 1, jeżeli w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. zgłosili oni lub ich następcy prawni wnioski o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, może zostać zwrócona nieruchomość stanowiąca ich dawną własność.

2. Zwrot nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, przysługuje poprzednim właścicielom działek zabudowanych domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi i domami, w których liczba izb nie przekracza 20, oraz domami, w których przed dniem 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność poszczególnych lokali, a także domami, które stanowiły przed tym dniem własność spółdzielni mieszkaniowych.

3. O przyznaniu prawa użytkowania wieczystego gruntów i o zwrocie budynków orzeka właściwy organ.

4. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do obiektów sakralnych, klasztorów, domów zakonnych i innych obiektów kościelnych, użytkowanych w całości przez byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Jeżeli obiekty te są użytkowane tylko w części, przepis ust. 2 stosuje się wyłącznie w granicach faktycznego władania.

~~5. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste osobom innym niż byli właściciele oraz do gruntów oddanych w użytkowanie.~~

5. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste osobom innym niż byli właściciele, do gruntów oddanych w użytkowanie oraz do gruntów, do których zgłoszono żądanie, o którym mowa w art. 1 i 2 ustawy z dnia ... o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.

Art. 214a [Przesłanki odmowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste]

1. Odmawia się oddania gruntu w użytkowanie wieczyste lub przeniesienia prawa własności gruntu na rzecz osoby uprawnionej, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 tego dekretu, ze względu na:

1) przeznaczenie lub wykorzystywanie na cele określone w art. 6;

2) sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich;

3) zabudowę przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego dokonaną po dniu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, której wartość przenosi znacznie wartość zajętego na ten cel gruntu;

4) odbudowę lub remont, dokonany ze środków publicznych, budynków, o których mowa w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, zniszczonych w latach 1939-1945 więcej niż w 50%;

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50/43 pokój 433, 00 – 695 Warszawa, tel. +48 22 627 07 17, www.pfsm.pl

5) brak możliwości dokonania zgodnego z prawem i ładem przestrzennym podziału nieruchomości, której części dotyczy roszczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy;

6) zajmowanie lokalu przez lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725);

7) przeznaczenie nieruchomości na cele nauki, oświaty i kultury;

8) położenie gruntu w ramach publicznego kompleksu wypoczynkowego lub rekreacyjnego lub terenów zieleni w rozumieniu art. 5 pkt 21 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336, 1688 i 1890);

9) ustanowienie lub przeniesienie na rzecz osób trzecich praw rzeczowych na gruncie, budynku lub ich części albo oddanie nieruchomości lub jej części do odpłatnego korzystania, w szczególności na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego - bez względu na czas trwania stosunku cywilnoprawnego z osobą trzecią;

10) przeszkody powodujące, iż ustanowienie użytkowania wieczystego oraz własności budynku lub innego urządzenia powodowałyby sprzeczność z przeznaczeniem społeczno-gospodarczym tych praw;

11) niemożność pogodzenia z prawidłowym ukształtowaniem stosunków sąsiedzkich;

12) przeznaczenie lub wykorzystanie nieruchomości na cele użyteczności publicznej;

13) zajmowanie lokalu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo ekspektatywa ustanowienia tego prawa.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także w przypadku, gdy wyłączenia, o których mowa w ust. 1, dotyczą części gruntu, budynku albo ich części składowych.