



**KLUB POSELSKI  
„RUCH PALIKOTA”**

ul. Wiejska 4/6/8  
00-902 Warszawa

---

Warszawa, dnia 20 stycznia 2012 r.

Grupa Posłów  
na Sejm RP  
Klubu Poselskiego  
„Ruch Palikota”

**Szanowna Pani  
Ewa Kopacz  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej**

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. oraz na podstawie art. 32 ust. 2 Regulaminu Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej, niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

Na podstawie art. 34 ust. 1 Regulaminu Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy Pana posła Sławomira Kopycińskiego.

**Lista posłów Klubu Poselskiego „Ruch Palikota” popierający projekt ustawy - o zmianie  
ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

<b>Lp.</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Nazwa Klubu</b>	<b>Podpis</b>
1.	Maciej Banaszak	Ruch Palikota	
2.	Piotr Bauć	Ruch Palikota	
3.	Robert Biedroń	Ruch Palikota	
4.	Bartłomiej Bodio	Ruch Palikota	
5.	Jerzy Borkowski	Ruch Palikota	
6.	Artur Bramora	Ruch Palikota	
7.	Jan Cedzyński	Ruch Palikota	
8.	Piotr Chmielowski	Ruch Palikota	
9.	Artur Dębski	Ruch Palikota	
10.	Marek Domaracki	Ruch Palikota	
11.	Dariusz Dziadzio	Ruch Palikota	
12.	Wincenty Elsner	Ruch Palikota	
13.	Artur Górczyński	Ruch Palikota	
14.	Anna Grodzka	Ruch Palikota	

15.	Michał	Kabaciński	Ruch Palikota	
16.	Adam	Kępiński	Ruch Palikota	
17.	Krzysztof	Kłosowski	Ruch Palikota	
18.	Henryk	Kmiecik	Ruch Palikota	
19.	Sławomir	Kopyciński	Ruch Palikota	
20.	Roman	Kotliński	Ruch Palikota	
21.	Łukasz	Krupa	Ruch Palikota	
22.	Jacek	Kwiatkowski	Ruch Palikota	
23.	Andrzej	Lewandowski	Ruch Palikota	
24.	Tomasz	Makowski	Ruch Palikota	
25.	Małgorzata	Marcinkiewicz	Ruch Palikota	
26.	Maciej	Mroczek	Ruch Palikota	
27.	Jacek	Najder	Ruch Palikota	
28.	Wanda	Nowicka	Ruch Palikota	
29.	Michał	Pacholski	Ruch Palikota	
30.	Janusz	Palikot	Ruch Palikota	

31.	Wojciech Penkalski	Ruch Palikota	
32.	Andrzej Piątek	Ruch Palikota	
33.	Zofia Popiołek	Ruch Palikota	
34.	Marek Poznański	Ruch Palikota	
35.	Andrzej Rozenek	Ruch Palikota	
36.	Adam Rybakowicz	Ruch Palikota	
37.	Armand Ryfiński	Ruch Palikota	
38.	Paweł Sajak	Ruch Palikota	
39.	Marek Stolarski	Ruch Palikota	
40.	Halina Szymiec – Raczyńska	Ruch Palikota	
41.	Maciej Wydrzyński	Ruch Palikota	

*projekt*

**Ustawa z dnia ..... 2012 r.**

## **o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami**

### **Art. 1**

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741; z 1998 r. Nr 106, poz. 668; z 1999 r. Nr 49, poz. 484, Nr 86, poz. 966; z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058; z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, Nr 80, poz. 720, Nr 80, poz. 721, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 217, poz. 2124; z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 91, poz. 870, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, Nr 281, poz. 2782; z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459; z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600, Nr 220, poz. 1601; z 2007 r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 59, poz. 369, Nr 220, poz. 1412; z 2008 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335, Nr 42, poz. 340; z 2009 r. Nr 98, poz. 817, Nr 161, poz. 1279, Nr 161, poz. 1281, Nr 206, poz. 1590; z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 47, poz. 278, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323; z 2011 r. Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337 ) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 77 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji z urzędu 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) w art. 81 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku, gdy właściwy organ nie rozpatrzył 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.”

3) w art. 113 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona. Nie dotyczy to wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość oraz ograniczenia sposobu korzystania nieruchomości w trybie art. 124.”

4) art. 124 otrzymuje brzmienie:

#### **„Art. 124.**

1. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

1a. W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji, o której mowa w ust. 1. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

1b. W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzje w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

2. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.

3. Udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem, użytkownikiem wieczystym nieruchomości lub jednostką, której oddano nieruchomość w trwały zarząd o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust.

1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

4. Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust.1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.
5. Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.
6. Właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd jest obowiązana udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio.
7. Decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, osoby lub jednostki organizacyjnej, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej osoby lub jednostki.
8. W sprawach, o których mowa w ust. 1, w których stroną postępowania jest gmina lub powiat, prezydent miasta na prawach powiatu sprawujący funkcję starosty podlega wyłączeniu na zasadach określonych w rozdziale 5 działu I Kodeksu postępowania administracyjnego.”

## **Art. 2**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

## **Uzasadnienie**

Celem projektowanej regulacji jest ułatwienie wykonywania inwestycji celu publicznego na obszarze nieruchomości Skarbu Państwa, co, do których zostały wydane decyzji o oddaniu w trwały zarząd oraz umożliwienie użytkownikom wieczystym żądania aktualizacji opłaty rocznej użytkownikom wieczystym bez konieczności oczekiwania na upływ trzyletniego terminu określonego w art.77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W chwili obecnej nie jest możliwe wydanie przez starostę decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Działania inwestycyjne, a w szczególności realizacja celów publicznych wymaga niekiedy udostępnienia pod budowę ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych. Wobec braku możliwości zwrócenia się o wydanie przez starostę decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości przewidzianej w art. 124 przedmiotowej ustawy nader częstym zjawiskiem jest udzielanie zgody na budowę niezbędnej infrastruktury technicznej na nieruchomości będącej w trwałym zarządzie dopiero po długotrwałych targach i uzyskaniu odszkodowania, którego wysokość bywa zupełnie nieuzasadniona. Wydłuża to proces inwestycyjny i niepomrotnie zwiększa jego koszty, niekiedy bowiem nie ma możliwości pominięcia gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, lub jest to ekonomicznie nieopłacalne, a jednocześnie nie ma możliwości skorzystania z procedur zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w celu uzyskania możliwości przeprowadzenia urządzeń infrastruktury bez zgody jednostki organizacyjnej, której oddano nieruchomość w trwały zarząd. W przypadku przedsięwzięć liniowych problem ten dotyczy przeważnie przedsiębiorstw energetycznych, niemożność wykorzystania gruntów będących własnością Skarbu Państwa pod budowę urządzeń liniowych stanowiących cel publiczny jest znaczącym utrudnieniem w realizacji zadań nałożonych ustawą na te przedsiębiorstwa.

Zmiana art. 113 ust. 2 w powiązaniu ze zmianą art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwi uzyskanie, w przypadku braku zgody jednostki organizacyjnej, na której rzecz ustanowiono trwały zarząd nieruchomością Skarbu Państwa decyzji starosty o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości w celu umożliwienia wybudowania



niezbędnej infrastruktury. Ponadto określone zostały procedury związane z ustalaniem wysokości należnego na rzecz jednostek organizacyjnych odszkodowania.

Wreszcie planowana regulacja zawiera przepis zmieniający zasady aktualizacji wysokości opłaty rocznej. W wyniku, bowiem wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw użytkownicy wieczystości utracili możliwość częstszego niż w odstępach trzyletnich - określonych w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami; zmieniania wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, nawet w przypadku znaczącego obniżenia wartości nieruchomości.

Niewątpliwie jest to wynik wadliwego sformułowania przepisu przez ustawodawcę. Proponowana zmiana umożliwić ma domaganie się przez użytkowników wieczystych, aktualizacji wysokości opłat rocznych w przypadku zmiany wartości nieruchomości. Jednocześnie utrzymano zastrzeżenie, że aktualizacja wysokości opłat, bez uprzedniego wniosku samego użytkownika wieczystego, nie będzie dokonywana z urzędu częściej niż co trzy lata.

Proponowane zmiany wywrą korzystne skutki jeśli chodzi o szybkość przeprowadzenia inwestycji związanych z realizacją celu publicznego oraz znacząco obniżą ich koszty. Zdynamizuje to zwłaszcza tempo przeprowadzania inwestycji liniowych.

Ponadto ułatwią użytkownikom wieczystym ubieganie się o ustalenie wysokości opłat rocznych adekwatnie do aktualnej i rzeczywistej wartości nieruchomości. W sytuacji znaczących wahań cen nieruchomości, zabezpieczy to użytkowników wieczystych przed niekorzystnymi skutkami tychże wahań.

Projekt ustawy nie pociągnie za sobą znaczącego obciążenia budżetu państwa i budżetów samorządu terytorialnego. Z uwagi na koszty związane z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej dla ubiegania się o aktualizacji wysokości opłaty rocznej ilość ewentualnych wniosków o aktualizację wysokości opłaty nie będzie znaczna.

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.