Projekt z dnia 23.09.2021 r.

USTAWA

z dnia ……..

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw[[1]](#footnote-1))

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551 i 1561) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 10 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Przepisy niniejszego działu stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych w:

1) rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1);

2) rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1408/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis w sektorze rolnym (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1);

3) rozporządzeniu Komisji (UE) nr 717/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis w sektorze rybołówstwa i akwakultury (Dz. Urz. UE L 190 z 28.06.2014, str. 1).”;

2) w art. 32 po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. Wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo właściwa rada lub sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą ustalić, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.”;

3) art. 69 otrzymuje brzmienie:

„Art. 69. 1. Cenę nieruchomości gruntowej 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, z zastrzeżeniem art. 69a. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego ponosi użytkownik wieczysty.

2. Jeżeli dotychczas nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, właściwy organ ustala stawkę procentową w celu ustalenia ceny, o której mowa w ust. 1, stosując stawki określone w art. 72 ust. 3.

3. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o nabycie nieruchomości gruntowej była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia ceny, o której mowa w ust. 1, można przyjąć wartość nieruchomości, która była podstawą ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

4. Na wniosek nabywcy cenę, o której mowa w ust. 1, rozkłada się na raty, na czas nie dłuższy niż 20 lat. Przepisu art. 70 ust. 2 zdanie pierwsze nie stosuje się.”;

4) po art. 69 dodaje się art. 69a w brzmieniu:

„Art. 69a. 1. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty, o której mowa w art. 69 ust. 1, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego ponosi użytkownik wieczysty.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. Wartość udzielonej pomocy publicznej odpowiada dodatniej różnicy pomiędzy wartością nieruchomości a ceną nieruchomości.

3. W przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis, stosuje się dopłatę do wartości rynkowej nieruchomości, określonej na dzień sprzedaży. Wysokość dopłaty jest ustalana przez właściwy organ w drodze decyzji.

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

1) w pełnej wysokości, nie później niż w dniu zawarcia umowy;

2) w ratach płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat, wnoszonych od roku następującego po roku, w którym zawarto umowę sprzedaży nieruchomości;

3) w 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.

5. Do dopłaty wnoszonej w formie rat przepis art. 70 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

6. Przez pojęcie działalności gospodarczej, o którym mowa w ust. 1 i 2, należy rozumieć działalność gospodarczą, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162).”;

5) w art. 70 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W przypadku nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w art. 69a, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z Komunikatem Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. U. C 14 z 19.1.2008, str. 6).”.

Art. 2. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 2243 oraz z 2021 r. poz. 1561) w art. 17b ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego może być sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, według stanu na dzień sprzedaży nieruchomości oraz z uwzględnieniem art. 69 i art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551 i 1561).”.

Art. 3. W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 2 dodaje się art. 2a w brzmieniu:

„Art. 2a. Żądanie, o którym mowa w art. 1 i 2, może zostać zgłoszone organowi, o którym mowa w art. 3, do dnia 31 grudnia 2025 r.”;

2) w art. 4:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, którą stanowi różnica wartości nieruchomości gruntowej i wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określonych według stanu na dzień wydania decyzji.”,

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

„2a. Opłatę, o której mowa w ust. 1, wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja, o której mowa w art. 3 ust. 1, stała się ostateczna.”,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. W odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej w dniu wydania decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162), rozłożenie opłaty na raty wymaga zastosowania stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z Komunikatem Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. U. C 14 z 19.1.2008, str. 6).”,

d) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Na wniosek użytkownika wieczystego, w odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, opłatę, o której mowa w ust. 1, obniża się o 50%.”,

e) ust. 13 otrzymuje brzmienie:

„13. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości niewykorzystywanej w dniu wydania decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców, była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.”;

3) art. 5a otrzymuje brzmienie:

„Art. 5a. 1. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych w szczególności w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1). Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień, w którym decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stała się ostateczna.

2. Wartość udzielonej pomocy publicznej odpowiada różnicy pomiędzy wartością nieruchomości gruntowej podlegającej przekształceniu określoną w celu ustalenia opłaty a kwotą opłaty ustaloną w decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1. W przypadku udzielenia bonifikaty od opłaty, kwota odpowiadająca udzielonej bonifikacie, powiększa wartość udzielonej pomocy publicznej.

3. W przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis, stosuje się dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej podlegającej przekształceniu określonej w celu ustalenia opłaty albo określonej na dzień wydania decyzji o przekształceniu w operacie szacunkowym sporządzonym na wniosek i koszt zobowiązanego do dopłaty.”.

Art. 4. Do spraw wszczętych na mocy ustawy zmienianej w art. 3 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 5. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,

LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Aneta Mijal

Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

/podpisano elektronicznie/

1. ) Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. [↑](#footnote-ref-1)