



Minister  
Rozwoju

---

Data: 29 września 2020  
Znak sprawy: DN-I.0210.24.2020

### Wg rozdzielnika

**Dotyczy:** opiniowania projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw UD129

**Szanowni Państwo,**

uprzejmie informuję, że w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny, został udostępniony projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (UD129) wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji.

Projektowana ustawa ma na celu zracjonalizowanie oraz usprawnienie procesów gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Rozwiązania zaproponowane w projekcie wpisują się w zgłaszane przez wojewodów postulaty dotyczące wprowadzenia instrumentów prawnych, umożliwiających rzetelne wykonywanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Z uwagi na planowany termin przyjęcia projektu przez Radę Ministrów w IV kwartale 2020 r. uprzejmie proszę o wyrażenie opinii do ww. projektu **w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma**, oraz przekazanie ewentualnych opinii również w wersji edytowalnej na adres poczty elektronicznej: [anna.brzeska@mr.gov.pl](mailto:anna.brzeska@mr.gov.pl).

**Z poważaniem**

**Z upoważnienia**  
Robert Nowicki  
Podsekretarz Stanu

[podpisano elektronicznie]

**Podstawa prawna:** § 38 ust. 1 Regulaminu pracy Rady Ministrów

**Rozdzielnik:**

1. Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego
2. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
3. Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej
4. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców
5. Rada Dialogu Społecznego
6. Prezydent Konfederacji Lewiatan
7. Prezes Związku Pracodawców Business Centre Club
8. Prezes Związku Przedsiębiorców i Pracodawców
9. Przewodniczący Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”
10. Przewodniczący Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych
11. Przewodniczący Zarządu Głównego Forum Związków Zawodowych
12. Prezydent Pracodawców RP
13. Prezes Związku Rzemiosła Polskiego
14. Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego

**U S T A W A**

z dnia.....2020 r.

**o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471 i 782) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 w ust. 2 skreśla się wyrazy „art. 60b ust. 1 i”;

2) uchyla się art. 10a;

3) w art. 11 po ust. 1 dodaje się ust. 1 a w brzmieniu:

„1a. Nadzór nad gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, przez starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej sprawuje wojewoda.”;

4) w art. 13:

a) w ust. 2 skreśla się zdanie trzecie,

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

„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. Za zgodą organu, który wyraził zgodę na dokonanie darowizny, strony mogą zmienić warunki umowy darowizny, w tym cel, na który nieruchomość została darowana.”;

5) w art. 17 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Jednostki organizacyjne zawiadamiają o nabyciu nieruchomości odpowiednio właściwy organ albo ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w terminie 14 dni od dnia nabycia, przekazując wypis z aktu notarialnego umowy nabycia nieruchomości.”;

6) w art. 22:

a) w ust. 1 skreśla się zdanie trzecie,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie oraz ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

„2. 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. Za zgodą odpowiednio wojewody, sejmiku województwa lub rady powiatu strony mogą zmienić warunki umowy darowizny w tym cel, na który nieruchomość została darowana.”;

7) w art. 23:

a) w ust. 1:

- uchyla się pkt 3,

- pkt 7a otrzymuje brzmienie:

„7a) wdzierzawiają, wynajmują, użyczą, oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość”;

b) po ust. 1d dodaje się ust. 1da i 1db w brzmieniu:

„1da. Starosta sporządza plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz przedkłada go wojewodzie - do akceptacji - najpóźniej na dwa miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania aktualnego planu.

1db. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, opracowuje się na okres 3 lat. Plan zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu wraz z powierzchniami gruntu oraz powierzchnią użytkową budynków oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) sprawozdanie z realizacji obowiązującego planu wykorzystania zasobu;
- 3) prognozę dotyczącą:
  - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
  - 4) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.”,
- c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W ramach nadzoru, o którym mowa w art. 11 ust. 1a, wojewoda może wystąpić o przekazanie informacji o nieruchomościach, które mogą służyć wykonywaniu zdań określonych w przepisach niniejszej ustawy do:

- 1) starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej,
- 2) jednostek organizacyjnych, na rzecz których ustanowiony został trwały zarząd w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa,
- 3) jednostek organizacyjnych, które władają nieruchomościami Skarbu Państwa bez tytułu prawnego

- a podmioty te przekazują żądane informacje w zakresie, formie i terminie określonych w wystąpieniu wojewody.”;

8) w art. 23a:

a) w ust. 1:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wartość nieruchomości i jej cenę a w przypadku wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7a - wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu albo dzierżawy;”,

- pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) uzasadnienie gospodarcze czynności prawnej, z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym oraz planie wykorzystania zasobu.”,

b) w ust. 2:

- uchyla się pkt 1,

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) dokumenty potwierdzające wartość nieruchomości, z wyjątkiem wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7a ;”;

9) w art. 25 w ust. 2a pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „1) zestawienie nieruchomości zasobu wraz z powierzchniami gruntu oraz powierzchnią użytkową budynków oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę dotyczącą:

- a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;”;

10) w art. 43:

a) w ust. 2:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;”;

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) udostępniania nieruchomości lub jej części w szczególności poprzez oddanie w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.”;

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

„4b. Jednostka organizacyjna ponosi opłatę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanej w trwały zarząd oraz opłatę z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, a także koszty wynikające z korzystania z nieruchomości.”;

11) w art. 46 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości oddanej w trwały zarząd ulega rozwiązaniu po upływie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia trwałego zarządu,

chyba że w okresie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia trwałego zarządu nieruchomości została ponownie oddana w trwały zarząd a jednostka organizacyjna, na rzecz której ustanowiono trwały zarząd, wstąpi w stosunek najmu, dzierżawy lub użyczenia tej nieruchomości.”;

12) w art. 48 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Jeżeli co najmniej jedną ze stron przekazania trwałego zarządu jest jednostka wymieniona w art. 60 ust. 1, o ustanowieniu i wygaśnięciu trwałego zarządu orzeka minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”;

13) w art. 51 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na wyposażenie przeznacza się nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, zasobu nieruchomości Agencji Mienia Wojskowego oraz z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.”;

14) w art. 51a w zdaniu drugim po wyrazach „51” skreśla się wyrazy „ust. 2”;

15) art. 52 otrzymuje brzmienie:

„Art. 52. 1. Na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, organu założycielskiego lub organu nadzorującego starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, dyrektor oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego lub dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wskazują nieruchomości, które mogą być przeznaczone na wyposażenie lub doposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

2. Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, dyrektor oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego lub dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, przekazują dokumentację nieruchomości niezbędnych dla potrzeb, o których mowa w ust. 1, ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, organowi założycielskiemu lub organowi nadzorującemu na ich wniosek, w terminie 2 miesięcy od dnia złożenia wniosku.”;

16) w art. 55a:

a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może nieodpłatnie przejąć na rzecz Skarbu

Państwa prawa do nieruchomości państwowej osoby prawnej, która nie jest spółką, za jej zgodą lub za zgodą organu nadzorującego, i przekazać je na rzecz innej państwowej osoby prawnej lub na potrzeby jednostek, o których mowa w art. 60 ust. 1.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przed przejęciem praw do nieruchomości za zgodą państwowej osoby prawnej, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, występuje o opinię organu nadzorującego.”;

17) art. 58a otrzymuje brzmienie:

„Art. 58a. Na wniosek wojewody starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej przekazuje nieruchomość z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na cel wskazany we wniosku.”;

18) w art. 59 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. 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. Strony mogą zmienić warunki umowy darowizny w tym cel, na który nieruchomość została darowana.”;

19) w art. 60 w ust. 2:

a) uchyla się pkt 4,

b) po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

„7a) nabywa lub zabudowuje nieruchomości;”;

c) pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) wyraża zgodę na udostępnienie nieruchomości jednostkom określonym w ust. 1 pkt 2 i 3, na okres powyżej 90 dni, w szczególności poprzez oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę albo użyczenie.”;

20) art. 60b otrzymuje brzmienie:

„Art. 60b. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić o przekazanie informacji o nieruchomościach, które mogą służyć wykonywaniu zadań określonych w przepisach niniejszej ustawy, do:

1) Głównego Geodety Kraju,

2) starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej,

3) wojewodów,



- 4) jednostek organizacyjnych, na rzecz których został ustanowiony trwały zarząd w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa,
  - 5) jednostek organizacyjnych, które władają nieruchomościami Skarbu Państwa bez tytułu prawnego
- a podmioty te przekazują żądane informacje w zakresie, formie i terminie określonych w wystąpieniu ministra.”;

21) w art. 61 po ust. 3a dodaje się ust. 3b w brzmieniu:

„3b. Minister właściwy do spraw zagranicznych może ustanowić trwały zarząd na nieruchomościach znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w stosunku do których wykonuje uprawnienia przysługujące Skarbowi Państwa.”;

22) w art. 63:

- a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W przypadku niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej, o których mowa w art. 62, właściwy organ, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, może wyznaczyć termin dodatkowy.

2. W przypadku niedotrzymania terminów, o których mowa w ust. 1 oraz w art. 62, właściwy organ, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, może ustalić dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ustalonych stosownie do przepisów rozdziału 8 działu II.”,

- b) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W przypadku niedotrzymania terminów, o których mowa w ust. 1 lub art. 62 wojewoda może zobowiązać starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej do wystąpienia z żądaniem rozwiązania umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.”;

23) w art. 68 w ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 3”;

24) w art. 88 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku innych robót budowlanych wykonanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.”;

25) w art. 90 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przy przekazywaniu trwałego zarządu nieruchomości przez jednostkę organizacyjną na wniosek innej jednostki organizacyjnej dokonują one między sobą

rozliczenia z tytułu nakładów na tę nieruchomość poniesionych w związku z wykonaniem robót budowlanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Sposób rozliczenia ustala się w porozumieniu między jednostkami organizacyjnymi.”;

26) art. 190a otrzymuje brzmienie:

„Art. 190a. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez właściwy organ, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Agencję Mienia Wojskowego i Krajowy Zasób Nieruchomości oraz do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli lub użytkowników wieczystych, a także przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwały zarząd.”;

27) w art. 209a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.”;

b) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Przepisy ust 1-4 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości gruntowej lub jej części, która nie przylega do działki gruntu, o której mowa w ust. 1, jeżeli jest ona niezbędna do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, w którym wyodrębniona została własność lokali.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1464) w art. 3 w ust. 2a wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w pkt 1 - 3 wyrazy „realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „wykorzystania zasobu”;
- 2) w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 i 7 w brzmieniu:  
„6) ustalenie, w drodze zarządzenia, szczegółowych warunków nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa

oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony;

- 7) zobowiązanie starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, do podjęcia w wyznaczonym terminie określonych działań względem nieruchomości zasobu, a w przypadku braku wykonania zobowiązania – do wydania zarządzenia zastępczego.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 735) w art. 35 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w ust. 1 uchyla się pkt 6,
- 2) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Wojewoda przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacje o nieruchomościach wchodzących w skład mienia , o którym mowa w art. 35 ust. 1 , w terminie 14 dni od dnia przejęcia.”.

Art. 4. Starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przedkładają wojewodzie pierwszy plan wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy zmienianej w art. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Pierwszy plan wykorzystania zasobu nie zawiera sprawozdania, o którym mowa w art. 23 ust. 1db pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1.

Art. 5. Do umów darowizny, o których mowa w art. 13 ust. 2, art. 22 ust. 1 oraz art. 59 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 6. Jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 17 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, zawiadamiają o nabyciu nieruchomości przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przekazując wypis z aktu notarialnego umowy nabycia, o ile wcześniej nie zawiadomiły o nabyciu tych nieruchomości.

Art. 7. Do umów najmu, dzierżawy lub użyczenia, o których mowa w art. 46 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, których okres wypowiedzenia rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 8. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Za zgodność pod względem prawnym, legislacyjnym i redakcyjnym  
Aneta Mijal  
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego  
/podpisano elektronicznie/

## UZASADNIENIE

### **I. Potrzeba i cel uchwalenia ustawy**

Podstawowe zasady gospodarowania nieruchomościami publicznymi reguluje *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. W ustawie tej zostały określone zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, ale w odniesieniu jedynie do tych nieruchomości, którymi gospodarują starostowie wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej oraz minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*, o ile przepis szczególny nie odsyła do jej stosowania, nie określa zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa znajdującymi się w „innych” zasobach, którymi gospodarują inne organy, czy powołane do tego podmioty (agencje). Ustawodawca ustanowił bowiem w odrębnych aktach prawnych szereg przepisów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa o szczególnym charakterze lub określających odrębny tryb gospodarowania tymi nieruchomościami.

Proponowane zmiany wynikają z potrzeby usprawnienia mechanizmów gospodarowania nieruchomościami mając na uwadze zapewnienie prawidłowej gospodarki, zachowanie szczególnej staranności oraz wzmocnienie nadzoru nad czynnościami z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa. W obecnie obowiązującym stanie prawnym zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustawach, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Nadzór nad działaniami podejmowanymi przez starostów w ramach gospodarowania nieruchomościami sprawują wojewodowie. Rozwiązania zaproponowane w projekcie wpisują się w zgłaszane przez wojewodów postulaty dotyczące wprowadzenia instrumentów prawnych, umożliwiających wojewodom sprawne i rzetelne wykonywanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów. Jednocześnie zmiany te mają na celu zracjonalizowanie zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz rozwiązanie problemów, które pojawiły się w obszarze gospodarowania tym mieniem od czasu reformy zarządzania mieniem państwowym z grudnia 2016 roku. Projekt zakłada między innymi powrót do niektórych sprawdzonych w praktyce oraz celowych z punktu widzenia efektywnego

gospodarowania nieruchomościami rozwiązań prawnych obowiązujących przed reformą zasad zarządzania mieniem państwowym, do których należy m. in. sporządzanie na szczeblu lokalnym przez starostów planów wykorzystania zasobu, zatwierdzanych przez wojewodów. Starostowie sporządzali plany wykorzystania zasobu na okres 3 lat. W planach tych zawarte były informacje o powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oraz prognozy udostępniania i zbywania nieruchomości, a także informacje o kosztach i dochodach z nieruchomości. Mechanizm sporządzenia planów przez organy szczebla terenowego, którym powierzono gospodarowanie mieniem państwowym, wynikał z faktu, że starostowie i nadzorujący te zadanie wojewodowie posiadają najpełniejszą wiedzę o stanie Zasobu Skarbu Państwa na obszarze poszczególnych powiatów. W ramach funkcjonujących od wielu lat mechanizmów nadzoru nad starostami, wojewodowie rozpoznali bowiem najczęściej stosowane przez starostów instrumenty gospodarowania mieniem państwowym, identyfikując na bieżąco lokalne problemy i potrzeby w tym zakresie. Można zatem oczekiwać, iż powrót do utrwalonych oraz pozytywnie ocenianych rozwiązań w sposób znaczący wpłynie na wzmocnienie ochrony interesów Skarbu Państwa w obszarze gospodarowania nieruchomościami.

Doświadczenia zgromadzone w okresie trzech lat funkcjonowania przepisów zmieniających zasady gospodarowania mieniem państwowym, zmieniająca się dynamicznie sytuacja ekonomiczna, jak również zmiany stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, uczyniły zasadnym rozważenie celowości tworzenia na szczeblu centralnym dokumentu wyznaczającego kierunki gospodarowania nieruchomościami.

Zgodnie z danymi zawartymi w *Sprawozdaniu o stanie mienia Skarbu Państwa według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.* powierzchnia gruntów Skarbu Państwa powierzona Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe stanowi 7,37 mln ha, co odpowiada ponad 70 % wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa, a powierzchnia gruntów Skarbu Państwa powierzona do gospodarowania Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa stanowi 1,26 mln ha, co odpowiada ok 12 % wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa. Mając na uwadze także zasoby nieruchomości Skarbu Państwa powierzone innym agencjom (osobom prawnym) tj. Agencji Mienia Wojskowego, czy Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie można oszacować powierzchnię nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodarują starostowie na podstawie przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, na co najwyżej kilka procent ogółu nieruchomości Skarbu Państwa.

Analiza aktualnego stanu i struktury zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, który uległ diametralnej zmianie po przyjęciu przez rząd ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości dowodzi braku celowości dokumentu o randze Polityki przyjmowanej przez Radę Ministrów. Skutkiem przejęcia istotnej części zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przez Krajowy Zasób Nieruchomości jest bowiem wyjęcie z zasobów starostów niezagospodarowanych gruntów państwowych z potencjałem inwestycyjnym, a zatem takich, dla których można byłoby wytyczać kierunki gospodarowania na szczeblu centralnym. Z wykazów przekazanych przez starostów do Krajowego Zasobu Nieruchomości wynika, że nieruchomości które pozostały w zasobie powierzonym starostom to grunty, które z uwagi na toczące się postępowania sądowo-administracyjne, zgłoszone roszczenia bądź specyficzne warunki zagospodarowania (zajęcie np. pod drogi, rowy, a także zabudowane obiektami użyteczności publicznej) albo położenie w szczególnych strefach ochrony bądź uciążliwego sąsiedztwa, nie mogą być przedmiotem aktywnego gospodarowania. Pozostałe grunty zostały oddane w użytkowanie wieczyste różnym podmiotom, z reguły prywatnym, a więc w długoterminowej perspektywie są wyłączone z Zasobu. Sposób zagospodarowania tych gruntów określa bowiem umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wiążąca Skarb Państwa i użytkownika wieczystego. Wobec takich nieruchomości działania organów, którym powierzono gospodarowanie i nadzór nad majątkiem nieruchomym Skarbu Państwa jest ograniczony do ustalania zasad zbywania tych gruntów na rzecz użytkowników wieczystych (grunt oddany w użytkowanie wieczyste nie może zostać zbyty na rzecz osoby trzeciej), jak również monitorowania zmian wartości tych nieruchomości w celu maksymalizacji dochodów Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości. Ponadto stan własności gruntów Skarbu Państwa uległ dodatkowemu zmniejszeniu w wyniku wejścia w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W wyniku tej ustawy z mocy prawa dokonano uwłaszczenia użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących dotychczas przedmiot własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

W konsekwencji w projekcie przewidziano uchylenie regulacji prawnych nakładających na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa obowiązek sporządzenia dokumentu pt. *Polityka Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa*. Polityka Rządu w obszarze gospodarki nieruchomościami była i jest realizowana poprzez podejmowane z inicjatywy ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz

mieszkalnictwa konkretne działania legislacyjne, bez potrzeby przyjmowania odrębnego dokumentu rządowego. Interwencja legislacyjna dokonywana w określonych obszarach jest zarówno wystarczającym jak i niezbędnym rozwiązaniem zapewniającym prowadzenie racjonalnej oraz zgodnej z interesem Skarbu Państwa polityki gospodarowania nieruchomościami. Ponadto należy podkreślić, iż opracowanie wyznaczające na szczeblu centralnym kierunki gospodarowania nieruchomościami pozbawione zostałyby możliwości szczegółowego ujęcia specyficznych dla danego regionu warunków. Wdrażanie centralnie formułowanych rozwiązań na poziomie regionalnym i lokalnym może ograniczać potencjał uwarunkowań miejscowych stymulujących proces efektywnego gospodarowania mieniem Skarbu Państwa, a co za tym idzie może doprowadzić do wypaczenia zasad racjonalnej gospodarki nieruchomościami. Mając na uwadze przedstawione powyżej okoliczności należy stwierdzić, iż nie ma żadnych racjonalnych argumentów przemawiających za tworzeniem dokumentu na poziomie centralnym, który miałby zawierać wytyczne dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa dla organów gospodarujących tymi nieruchomościami na szczeblu regionalnym. W obowiązującym stanie prawnym istnieją już instytucje prawne gwarantujące zachowanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów i wojewodów, przy czym wymagają one uzupełnienia i wzmocnienia.

Zachowanie odpowiedniej kontroli nad działaniami wojewody, w tym w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa gwarantują przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 23 stycznia 2009 roku o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1464). Zgodnie z art. 8 ust. 1 i 2 ww. ustawy Prezes Rady Ministrów kieruje działalnością wojewody, w szczególności wydając w tym zakresie wytyczne i polecenia, żądając przekazania sprawozdań z działalności wojewody oraz dokonując okresowej oceny jego pracy, jak również sprawuje nadzór nad działalnością wojewody na podstawie kryterium zgodności jego działania z polityką Rady Ministrów. Istniejące instrumenty kontroli nad prawidłowym gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez wojewodów i starostów będą funkcjonowały kompatybilnie z proponowanym, opisanym wyżej mechanizmem planów tworzonych na szczeblu powiatowym.



## II. Rozwiązania szczegółowe

### 1. Zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami

W projekcie ustawy zaproponowano zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zmiana przewidująca uchylenie **art. 10a** została szeroko opisana w części uzasadnienia dotyczącej potrzeby i celu uchwalenia ustawy. W przepisie **art. 11** zaproponowano dodanie **ust. 1a**, zgodnie z którym wojewoda sprawuje nadzór nad gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa przez starostów. Zmiana ma jedynie charakter porządkujący w celu powiązania ogólnych kompetencji przyznanych wojewodzie na podstawie ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie z przepisami szczególnymi ustawy o gospodarce nieruchomościami. W **art. 13** zaproponowano dodanie **ust. 2b**, który wprowadza dodatkową przesłankę odwołania darowizny w postaci wykorzystywania nieruchomości na inny cel niż cel na który nieruchomość została darowana. W praktyce bowiem zdarzają się sytuacje, w których obdarowany nie tylko nie realizuje celu wskazanego w umowie darowizny, ale również wykorzystuje nieruchomość na inny cel. Treść przepisu nie powinna pozostawiać żadnych wątpliwości o charakterze interpretacyjnym. W tych okolicznościach doprecyzowanie przesłanek odwołania darowizny wydaje się adekwatnym do zamiaru ustawodawcy zabiegiem. W celu zapewnienia mechanizmów umożliwiających optymalne zagospodarowywanie nieruchomości publicznych przepis zawiera również propozycję umożliwienia zmiany warunków określonych w umowie darowizny za zgodą organu, który wyraził zgodę na jej dokonanie. Decydując się na zmianę warunków umowy darowizny, strony będą zobowiązane kierować się w swych działaniach nadrzędną zasadą prawidłowej gospodarki i racjonalności określoną w art. 12 ustawy. Ponadto obowiązująca w takich przypadkach będzie ogólna zasada, że celem darowizny może być wyłącznie cel publiczny.

Zmiana polegająca na dodaniu w **art. 17 ust. 4** wynika z potrzeby zapewnienia organom nadzorczym realnych możliwości realizowania kompetencji nadzorczych. Z racji sprawowanej funkcji muszą bowiem posiadać informacje o wszelkich zmianach własnościowych wynikających z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.

Zmiana brzmienia **art. 22** ma charakter dostosowujący i wynika ze zmiany art. 13 ustawy.

Zmiany w **art. 23** przewidują wprowadzenie obowiązku sporządzania przez starostów gospodarujących zasobem nieruchomości Skarbu Państwa planów wykorzystania zasobu oraz przedłożenia tych planów celem akceptacji wojewodom co najmniej na dwa miesiące przed

zakończeniem okresu obowiązywania poprzedniego planu. Instytucja planów wykorzystania zasobu sprawdziła się w wieloletniej praktyce, tj. przed wprowadzeniem reformy zasad zarządzania mieniem państwowym dokonanej ustawą przyjętą w 2016 r. W planach zawarte były informacje o powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oraz prognozy udostępniania i zbywania nieruchomości, a także informacje o kosztach i dochodach z nieruchomości. W związku z przywróceniem obowiązku sporządzania planów wykorzystania zasobu, zaproponowano dodanie ustępu **1 da** i **1db**. Przepisy te zawierają informacje o trybie w jakim sporządzany jest plan oraz na wzór rozwiązania przewidzianego w art. 25 ust. 2a wymieniają w sposób szczegółowy elementy planu. Ponadto zaproponowano poszerzenie katalogu czynności prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, objętych nadzorem wojewody o czynność oddania w użytkowanie. Uzupełnienie to podyktowane jest faktem, iż w praktyce gospodarowania zasobem nieruchomości zdarzają się przypadki obciążania nieruchomości tym ograniczonym prawem rzeczowym. Przepis art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami statuuje ogólną zasadę, zgodnie z którą nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem obrotu. Nieruchomości znajdujące się w zasobie, którym gospodaruje starosta mogą być zatem przedmiotem każdego rodzaju dopuszczonych przez prawo czynności rozporządzających i zobowiązujących, a więc również umowy o oddanie w użytkowanie. Znajdujące się w zdaniu drugim tego przepisu wyliczenie czynności ma charakter wyłącznie przykładowy. W konsekwencji, kierując się zasadami prawidłowej gospodarki tego rodzaju umowy również powinny być poddane kontroli wojewody na takich samych zasadach jak umowy dzierżawy, najmu czy użyczenia.

Mając na względzie główne założenia nowelizacji polegające na wzmocnieniu roli wojewodów w procesach gospodarowania nieruchomościami państwowymi w **art. 23** zaproponowano również zmianę w **ust. 5**, która ma na celu wyposażenie wojewody w kompetencje umożliwiające wystąpienie z żądaniem o przekazanie informacji o nieruchomościach, co jest niezbędne do praktycznego wykonywania zadań określonych przepisami ustawy. Przyznanie wojewodom wyraźniej podstawy uprawniającej do występowania do innych organów o przekazanie informacji na temat nieruchomości Skarbu Państwa zapewni bowiem realny instrument sprawowania nadzoru nad gospodarowaniem nieruchomościami przez starostów.

W **art. 23a** zaproponowano odstępianie od zasady, w myśl której starostowie wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia

nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, zobowiązani są do przedstawienia aktualnych operatów szacunkowych. Nowe brzmienie ust. 1 pkt 2 przewiduje, że przy udostępnianiu nieruchomości w formie umów obligacyjnych starostowie będą zobowiązani do podania wyłącznie informacji o wysokości opłat z tytułu użytkowania, najmu albo dzierżawy. Należy mieć na uwadze, że w przypadku takich form gospodarowania nieruchomościami jak najem, dzierżawa, użyczenie czy użytkowanie informacje o wartości nieruchomości oraz cenie nieruchomości nie są niezbędne. Stawki czynszu dzierżawnego albo czynszu najmu oraz opłaty z tytułu użytkowania nieruchomości nie są bowiem uzależnione od wartości czy ceny nieruchomości. Wskazywanie we wniosku o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub oddania nieruchomości w użytkowanie na okres dłuższy niż 3 lata tego rodzaju informacji jest zatem bezcelowe. Z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania nieruchomości w takich przypadkach istotna jest bowiem informacja o wysokości opłat z tytułu użytkowania, najmu albo dzierżawy. Ponadto obowiązujący w aktualnym systemie prawnym wymóg dołączania do wniosku operatu szacunkowego w każdym przypadku, gdy starosta występuje o zgodę na zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata wiąże się z koniecznością dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Czynności te z kolei generują dla organu znaczące koszty.

Z sygnałów od organów terenowych wynika, że zdarza się, iż rezygnują z tego rodzaju form gospodarowania nieruchomościami, co ma niekorzystny wpływ na dochody Skarbu Państwa. Odejście od obowiązku przedstawiania aktualnych operatów szacunkowych w przypadkach, gdy wiedza o wartości nie jest niezbędna jest uzasadnione również z ekonomicznego punktu widzenia. Ponadto w znacznym stopniu przyczyni się to także do uproszczenia procedury przewidzianej w art. 23a eliminując zbędny formalizm. Jednocześnie w przypadku, gdy przedmiotem wniosku będzie sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz jednostek samorządu terytorialnego, nieodpłatne obciążenie nieruchomości Skarbu Państwa ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz jednostek samorządu terytorialnego, zamiana nieruchomości między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego, zbycie oraz nabycie nieruchomości wchodzących w skład zasobu aktualny jest obowiązek podawania wartości oraz ceny tych nieruchomości. Z punktu widzenia dbałości o interesy Skarbu Państwa oraz prowadzenia racjonalnej gospodarki mieniem publicznym, to przede wszystkim nieruchomości publiczne powinny podlegać obowiązkowej wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego przed podjęciem decyzji o ich sprzedaży, nabyciu, zamianie. W sytuacji

trwałego rozporządzenia prawami do nieruchomości właściwy organ powinien dysponować aktualną informacją o wartości nieruchomości oraz jej cenie, którą zgodnie z ogólną zasadą określoną w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomości, ustala się na podstawie jej wartości. Informacje te pozwalają bowiem na podejmowanie racjonalnych decyzji, w tym racjonalnych finansowo poprzez wydatkowanie środków publicznych w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z dokonywanych nakładów, a także przez dobór optymalnych metod i środków służących efektywnemu gospodarowaniu nieruchomościami publicznymi.

Propozycje dotyczą również dokumentów dołączanych do wniosków. Nie będzie konieczne dołączenie do wniosku odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem rozporządzenia. Jednocześnie w konsekwencji zmiany brzmienia ust. 1 pkt 2 w przypadku wniosków o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub oddania nieruchomości w użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata starostowie nie będą zobowiązani do dołączania do wniosków dokumentów potwierdzających wartość rozporządzanych w ten sposób nieruchomości.

Zmiana zaproponowana w **art. 25 ust. 2a** ma charakter dostosowujący i wynika z dodania w art. 23 ustępu 1db.

W **art. 43** nowe brzmienie otrzymał **pkt 2** w **ust. 2**. Na gruncie obowiązujących przepisów jednostki organizacyjne korzystające z nieruchomości oddanej w trwały zarząd mają możliwość zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz dokonywania rozbiórki obiektu budowlanego położonego na nieruchomości. W projekcie przewidziano rozszerzenie tego katalogu o możliwość dokonywania przez jednostkę organizacyjną wszystkich robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane. Powyższe oznacza, że w ramach korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, jednostki organizacyjne będą mogły dokonywać procesów inwestycyjnych polegających na budowie, przebudowie, montażu, remoncie oraz rozbiórce obiektu. Powyższa propozycja ma na celu uspoźnienie przepisu **art. 43 ust. 2 pkt 2** z regulacjami prawa budowlanego. W konsekwencji zmiany nakłady poniesione przy wykonywaniu robót budowlanych, w tym również na montaż obiektu budowlanego, zostały uwzględnione przy ustalaniu opłat z tytułu trwałego zarządu oraz przy przekazywaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi.

Należy dodatkowo zauważyć, że w obowiązującym stanie prawnym przy ustalaniu opłat z tytułu trwałego zarządu uwzględniane są nakłady poniesione na wszelkie działania określone w art. 43 ust. 2 pkt 2, z wyjątkiem nakładów poniesionych na dokonanie rozbiórki obiektu budowlanego. Kwestia rozliczenia nakładów poniesionych na rozbiórkę obiektu budowlanego nie jest również uwzględniona przy przekazywaniu trwałego zarządu nieruchomości między jednostkami organizacyjnymi. Mając na uwadze potrzebę zachowania spójności oraz kompatybilności przyjętych rozwiązań, jak również uwzględniając fakt, że dokonanie rozbiórki obiektu budowlanego, podobnie jak dokonywanie pozostałych czynności określonych w art. 43 ust. 2 pkt 2, wiąże się z poniesieniem kosztów przez jednostkę organizacyjną, katalog nakładów dokonanych na nieruchomości określony w **art. 88 ust. 2** oraz w **art. 90 ust. 1** został rozszerzony analogicznie do art. 43. ust. 2 pkt 2.

Zmiany przewidziane w **art. 43 ust. 2 pkt 3**, w świetle których treścią przepisu objęte zostały czynności polegające na udostępnianiu nieruchomości objętej w trwały zarząd, mają na celu rozszerzenie katalogu czynności, które w ramach gospodarowania nieruchomościami mogą dokonywać jednostki organizacyjne. Ponadto podejmowanie tych czynności, zgodnie z proponowanym brzmieniem przepisu, poddane zostanie kontroli przez właściwy organ i organ nadzorujący na tych samych zasadach, na jakich kontroli podlegały czynności polegające na zawieraniu umów najmu, dzierżawy czy użyczenia na czas nieoznaczony lub oznaczony dłuższy niż 3 lata. W **art. 43** dodany został **ust. 4b**, który nałożył na jednostkę organizacyjną sprawującą trwały zarząd obowiązek ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanej w trwały zarząd, opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności jak również kosztów wynikających z korzystania z nieruchomości. Ustawa wyposaża trwałego zarządcę w szereg uprawnień przysługujących względem nieruchomości oddanej w trwały zarząd. Zarządca powinien zatem ponosić wszelkie koszty związane z wykonywaniem faktycznego władztwa nad rzeczą.

Zmodyfikowany został przepis **art. 46**, w którym przewidziano możliwość wydłużenia okresu na jaki umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości oddanej w trwały zarząd została zawarta pomimo wygaśnięcia trwałego zarządu. Dotychczasowe brzmienie przepisu powodowało w praktyce szereg trudności dotyczących zawarcia nowych umów przez jednostkę organizacyjną, na rzecz której ustanowiono trwały zarząd. Ponadto decyzja w przedmiocie wygaśnięcia trwałego zarządu w sposób niekorzystny oddziaływała bezpośrednio na prawa i obowiązki najemców, dzierżawców lub też podmiotów

korzystających z nieruchomości na podstawie umowy użyczenia. Proponowana zmiana wpłynie na ustabilizowanie sytuacji tych podmiotów.

W **art. 48** zaproponowano nowe brzmienie **ust. 3** celem wyeliminowania trudności interpretacyjnych wynikających z dotychczasowego brzmienia tego przepisu. Wprowadzenie postulowanej zmiany wyeliminuje wątpliwości co do właściwości ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w zakresie wyrażania zgody na przekazanie trwałego zarządu na rzecz jednostki, o której mowa w art. 60 ust. 1 ustawy, jak również w zakresie przekazywania trwałego zarządu przez tę jednostkę na rzecz innej jednostki organizacyjnej.

Nowelizacja **art. 51** i **art. 51a** ma na celu doprecyzowanie przepisów związanych z wyposażeniem i doposażeniem państwowych osób prawnych oraz państwowych jednostek organizacyjnych w nieruchomości niezbędne do ich działalności.

Zgodnie z **art. 53 ust. 1** ustawy minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rozstrzyga o wyposażeniu państwowych osób prawnych w nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którymi co do zasady dysponuje starosta, nieruchomości z zasobu Agencji Mienia Wojskowego (poprzez odesłanie do art. 52 ustawy) oraz nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (poprzez odesłanie do art. 24a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa). Przedmiotowa nowelizacja jednoznacznie uzupełnia wskazane przepisy, przyjmując konsekwentnie, że na wyposażenie lub doposażenie mogą być przeznaczane nieruchomości ze wskazanych trzech zasobów.

Zmiana **art. 51a** zakłada konsekwentnie, że zarówno wyposażenie, jak i doposażenie, w nieruchomości Skarbu Państwa polegające na przeniesieniu własności nieruchomości następuje pod tytułem darmym, (w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego bez pobierania pierwszej opłaty), co znajduje uzasadnienie zarówno w *ratio legis* tych rozwiązań, dotychczasowej praktyce stosowania przepisów, jak i regułach inferencyjnych wykładni (za bezpłatnym wyposażeniem przy utworzeniu osoby prawnej powinno iść dalsze bezpłatne doposażenie). Konsekwencją doprecyzowania przepisów będzie jednoznaczne przesądzenie, że doposażenie polegające na przeniesieniu własności nieruchomości ma charakter nieodpłatny (w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego bez pobierania pierwszej opłaty). Poszerzenie odesłania do art. 51 pozwoli też nadać normatywny wymiar przesłance niezbędności nieruchomości dla działalności jednostki.

Doprecyzowanie **ust. 2** w **art. 52** ma na celu nałożenie na starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, Agencję Mienia Wojskowego oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, obowiązku przekazania dokumentacji nieruchomości należących do zasobów nieruchomości Skarbu Państwa, gospodarowanych przez te organy, które mogą być przeznaczone na wyposażenie lub doposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Wprowadzenie tego rozwiązania jest konieczne biorąc pod uwagę fakt, że zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisów art. 52, starosta na wniosek organu założycielskiego lub organu nadzorującego zobowiązany jest wskazać i przekazać wraz z dokumentacją nieruchomości przeznaczone na wyposażenie lub doposażenie. Należało zatem doprecyzować, że przedmiotem przekazania jest wyłącznie dokumentacja dotycząca nieruchomości, a nie same nieruchomości, które w wyniku doposażenia są przekazywane bezpośrednio wyposażanemu podmiotowi. Ponadto przepisy w sposób nieuzasadniony wyłączały organ założycielski lub organ nadzorujący z grona podmiotów uprawnionych do pozyskania dokumentacji nieruchomości na potrzeby, o których mowa w art. 52 ust. 1 ustawy.

W **art. 55a** poprzez dodanie wyrazów „*lub za zgodą organu nadzorującego*” uzupełniony został krąg podmiotów uprawnionych do wyrażenia zgody na nieodpłatne przejęcie przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na rzecz Skarbu Państwa prawa do nieruchomości państwowej osoby prawnej, która nie jest spółką. W **ust. 2** tego artykułu przewidziano zmianę, w świetle której wystąpienie o opinię organu nadzorującego będzie konieczne wyłącznie w sytuacji, w której przejęcie praw do nieruchomości państwowej osoby prawnej będzie odbywało się za zgodą tej osoby prawnej.

Doprecyzowanie brzmienia **art. 58a** ma na celu imperatywne sformułowanie obowiązku starosty podjęcia decyzji zgodnej z żądaniem zawartym we wniosku wojewody. Do tej pory wojewoda mógł wnioskować o przekazanie nieruchomości na cel wskazany we wniosku. Przepis ten w żaden sposób nie obligował wyraźnie starosty do przekazywania nieruchomości.

Zmiana brzmienia **art. 59 ust. 2** ma charakter dostosowujący i wynika ze zmiany art. 13 ustawy.

W **art. 60 ust. 2** uchylony został **pkt 4**, zgodnie z którym minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa sporządza plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz przedkłada

go Prezesowi Rady Ministrów celem akceptacji. Uchylenie tego przepisu stanowi naturalną konsekwencję rezygnacji z opracowania dokumentu pt.: „*Polityka Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa*”. Ponadto dodany został pkt 7a, który poszerza zakres uprawnień ministra przyznanych w ramach gospodarowania nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby jednostek wymienionych w art. 60 ust. 1, o możliwość nabycia lub zabudowania nieruchomości. Wynika to z faktu, iż obecnie istnieje duży deficyt powierzchni wykorzystywanych na potrzeby ww. jednostek oraz ograniczone możliwości pozyskiwania przez ministra nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa gospodarowanego przez starostów. Niedobór ten jest wyjątkowo dotkliwy w mieście stołecznym Warszawa, które stanowi siedzibę większości organów administracji centralnej oraz siedzibę najwyższych władz państwa. Niezbędne zatem jest wprowadzenie ustawowych regulacji umożliwiających ministrowi gospodarującemu zasobem nieruchomości tzw. „rządowych” zakup nieruchomości oraz ich zabudowę na potrzeby jednostek organizacyjnych wymienionych w art. 60 ust 1.

Zmiana brzmienia **pkt 12** w **art. 60 ust. 2** stanowi konsekwencję zmian wprowadzonych w art. 43 zmierzających do objęcia treścią przepisu czynności polegających na oddaniu nieruchomości w użyczenie, jak również innych form udostępniania nieruchomości. Ponadto uzasadnione jest odejście od kryterium 10% powierzchni wynajmowanej, dzierżawionej lub użyczanej nieruchomości, co pozwoli ministrowi pozyskać pełną wiedzę o udostępnianiu tych powierzchni.

W projekcie zaproponowano zniesienie wynikającego z **art. 60b ust. 1** obowiązku prowadzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa należących do zasobów określonych w ustawie, a także wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeznaczonych na potrzeby przedstawicielstw dyplomatycznych lub konsularnych państw obcych oraz innych przedstawicielstw i instytucji zrównanych z nimi w zakresie przywilejów i immunitetów na podstawie ustaw, umów międzynarodowych lub powszechnie obowiązujących zwyczajów międzynarodowych. Powyższa zmiana stanowi kolejną konsekwencję powrotu do rozwiązań prawnych obowiązujących przed wprowadzeniem reformy zasad zarządzania mieniem państwowym. Wraz z reformą zasad zarządzania mieniem państwowym zostało



wprowadzone zadanie prowadzenia centralnej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa. Na utworzenie ewidencji nie przekazano żadnych środków z budżetu państwa. Zadanie to powierzono ministrowi, który przejął od zniesionego Ministerstwa Skarbu Państwa, system który ograniczał się do szczególnego rodzaju zasobu wykorzystywanego przez najważniejsze instytucje Państwa.

W toku prac nad utworzeniem powyższej ewidencji minister ustalił, że organy gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa (w szczególności starostowie) prowadzą ewidencje w różnych systemach informatycznych lub bez takich systemów, a ich powiązanie byłoby bardzo utrudnione i kosztowne. Należy mieć na uwadze, że obecnie wdrażany jest przez Głównego Geodetę Kraju na bazie ewidencji gruntów i budynków Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach (ZSIN), którego elementem są nieruchomości publiczne, w tym Skarbu Państwa. Tworzenie i eksploatacja odrębnej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonej przez ministra przy równoczesnych działaniach Głównego Geodety Kraju byłoby nieracjonalne i rodziłoby zbędne koszty budżetowe.

Korzystanie z elementów ZSIN i danych posiadanych przez Głównego Geodetę Kraju oraz inne służby geodezyjne i kartograficzne umożliwi ministrowi szybsze i bardziej efektywne pozyskiwanie i celowe wykorzystywanie informacji o nieruchomościach. Główny Geodeta Kraju nadzoruje bowiem całą służbę geodezyjną oraz dysponuje dostępem do zasobów ewidencji gruntów i budynków, jak również odpowiada za szereg systemów z zakresu infrastruktury informacji przestrzennej, np. Geoportal, czy ZSIN, który powiązany jest z innymi usługami publicznymi.

Uwzględniając powyższe w projekcie zaproponowano w nowoprojektowanej treści **art. 60b** regulację umożliwiającą ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa pozyskiwanie od różnych organów gospodarujących lub władających nieruchomościami państwowymi informacji, niezbędnych do efektywnego wykonywania zadań określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo doprecyzowano, że w wystąpieniach do organów minister określa zakres niezbędnych informacji, formę oraz termin ich przekazania.

Zmiana zaproponowana w **art. 61** przewiduje możliwość ustanowienia przez ministra właściwego do spraw zagranicznych trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości

znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wobec których wykonuje uprawnienia przysługujące Skarbowi Państwa. Potrzeba powyższej zmiany wynika z faktu, iż ww. nieruchomości często znajdują się w gospodarowaniu jednostek organizacyjnych, które korzystają z tych nieruchomości bez określonego tytułu prawnego. Minister właściwy do spraw zagranicznych powinien zatem, względem tych nieruchomości, zostać wyposażony w analogiczne uprawnienia jakie przysługują ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa względem nieruchomości, o których mowa w art. 60 ust. 1 ustawy.

Zmiany zaproponowane w **art. 63** mają na celu wzmocnienie kompetencji nadzorczych wojewody. Wprowadzenie tej regulacji uzasadnione jest potrzebą uniknięcia sytuacji, w których wojewoda nie ma możliwości zweryfikowania zasadności decyzji podjętych przez właściwe organy w przedmiocie wyznaczenia dodatkowego terminu na zagospodarowanie nieruchomości gruntowej czy obciążenia użytkownika wieczystego dodatkowymi opłatami rocznymi. W przypadku odmowy wyrażenia zgody wojewoda może zobowiązać starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej do wystąpienia z żądaniem rozwiązania umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Proponowane w **ust. 5** rozwiązania będą mieć zastosowanie wyłącznie do nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. W przypadku nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego relacje pomiędzy użytkownikiem wieczystym a organami jednostek samorządu terytorialnego mają własną specyfikę. Organy jednostek samorządu terytorialnego mogą w drodze uchwały wyrazić zgodę na rozwiązanie przez właściwy organ umowy użytkowania wieczystego.

W **art. 68 ust. 1 pkt 8** zmodyfikowano odesłanie do przepisów art. 209a poprzez prawidłowe wskazanie na ust. 1 oraz 3. Umożliwi to przyznanie bonifikaty od ceny zbywanej nieruchomości również w przypadku gdy z roszczeniem o nabycie gruntu wystąpi Skarb Państwa bądź jednostka samorządu terytorialnego.

Zaproponowane zmiany zmierzają do udroźnienia stosowania instrumentu, o którym mowa w art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, co w dłuższej perspektywie powinno skutkować zwiększeniem regulacji stanów prawnych nieruchomości zgodnie z potrzebami wspólnot mieszkaniowych.

W **art. 190a** po wyrazach „Agencja Mienia Wojskowego” dodano wyrazy „Krajowy Zasób Nieruchomości”. Uzupełnienie katalogu podmiotów ma na celu wyłączenie stosowania

przepisów rozdziału 3 ustawy dotyczących zarządzania nieruchomością w stosunku do państwowej osoby prawnej, jaką jest Krajowy Zasób Nieruchomości, analogicznie jak w przypadku Agencji Mienia Wojskowego czy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zmiany wprowadzone w **art. 209a ust. 1** spowodują uproszczenie mechanizmu uzyskiwania zgody na nabycie nieruchomości. Realizacja roszczenia wymagać będzie większościowej uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd. W praktyce zmiana tego przepisu spowoduje usunięcie sytuacji, w których brak zgody jednego z właścicieli blokuje możliwość wykupu nieruchomości gruntowej przez wspólnotę liczącą kilkadziesiąt lokali. Obecnie zgodnie z art. 209a ust. 1 ustawy właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali. W przypadku braku zgody właścicieli lokali istnieje możliwość jej uzyskania na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego (właściciele lokali, których udziały wynoszą co najmniej połowę mogą wystąpić z żądaniem rozstrzygnięcia sprawy przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli). Uzyskanie zgody wszystkich właścicieli lokali, w tym także tzw. zgody zastępczej na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego jest niejednokrotnie procesem skomplikowanym i długotrwałym, który zniechęca członków wspólnoty mieszkaniowej do nabycia nieruchomości przyległej. Na problem praktycznego stosowania art. 209a ustawy zwracały uwagę organy samorządowe, w tym m. in. Prezydent Szczecina.

Wychodząc naprzeciw postulatam samorządów nowelizacja art. 209a ust. 1 ustawy, umożliwi wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu tj. nabycia nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową w celu utworzenia działki budowlanej, w trybie przewidzianym przepisami ustawy o własności lokali. Tym samym dla małych wspólnot, gdy liczba lokali nie jest większa niż trzy, do realizacji roszczenia z art. 209a ustawy będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności. Natomiast dla pozostałych przypadków wspólnot, w których liczba jest większa niż trzy, do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a tym jest zgoda na realizację roszczenia z art. 209a ustawy na nabycie

nieruchomości, potrzebna będzie uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Szczegółowy tryb podejmowania takich uchwał określa art. 23 i następne ustawy o własności lokali. Zaproponowane odstępianie od dotychczasowej procedury uzyskiwania zgody wyłącznie na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego powinno „odblokować” tworzenie przez wspólnoty mieszkaniowe działek budowlanych, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych. Ponadto art. 209a ustawy stanie się w pełni zgodny z regulacją zawartą w art. 32a ustawy o własności lokali, obligując zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono na podjęcie działań zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych. Dodanie **ust. 5** oznaczać natomiast będzie możliwość nabywania gruntu, który nie przylega bezpośrednio do działki gruntu niespełniającej wymogów działki budowlanej, o ile nabycie tej działki będzie niezbędne do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, w którym ustanowiona została odrębna własność lokali.

## **2. Zmiany w pozostałych ustawach**

Konsekwencją zmian dokonanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami są zawarte w art. 2 i 3 projektu propozycje zmian do ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie oraz ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Zaproponowane zmiany mają charakter dostosowujący.

W ustawie o wojewodzie i administracji rządowej w województwie w art. 3 ust. 2a w pkt 1, 2 i 3 zastąpiono plany realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa planami wykorzystania zasobu.

Ponadto zaproponowano dodatkowe zmiany wpisujące się w koncepcję wzmocnienia uprawnień nadzorczych wojewodów oraz usprawniające proces gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Zmiany te polegają na dodaniu w art. 3 ust. 2a ustawy punktów 6 i 7. W konsekwencji kompetencje nadzorcze wojewody zostaną poszerzone o możliwość:

- ustalania w drodze zarządzenia szczegółowych warunków nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony;
- zobowiązania starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, do podjęcia w wyznaczonym terminie określonych działań względem konkretnej nieruchomości zasobu, a w braku wykonania do wydania zarządzenia zastępczego.

W ustawie o zasadach zarządzania mieniem państwowym w art. 35 zaproponowano uchylenie ust. 1 pkt 6 oraz dodano ust. 4a, który nakłada na wojewodę obowiązek przekazania ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacji o wszystkich nieruchomościach wchodzących w skład mienia, o którym mowa w ust. 1. Wprowadzenie tej regulacji ułatwi realizację przysługującego ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uprawnienia wynikającego z ust. 5 tego artykułu. Minister, zanim wystąpi z żądaniem przekazania nieruchomości, musi posiadać informacje o nieruchomościach wchodzących w skład mienia, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Wprowadzenie zatem przedmiotowej regulacji jest niezbędne dla prawidłowego wykonywania uprawnień przyznanych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

### **3. Przepisy przejściowe**

W art. 4, 5, 6, i 7 projektu wprowadzono przepisy przejściowe. Przepis art. 4 przewiduje, że pierwszy plan wykorzystania zasobu przedłożony zostanie wojewodzie w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy i nie będzie zawierał sprawozdania z realizacji poprzedniego planu. Powyższe wynika z faktu, iż obecnie obowiązujące przepisy nie przewidują obowiązku sporządzenia sprawozdania z realizacji planu wykorzystania zasobu, w konsekwencji pierwsze plany nie mogą zawierać sprawozdania z realizacji planu. Przepis art. 5 przewiduje, że do umów darowizny zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu nadanej niniejszą ustawą. Wprowadzenie tego przepisu ma na celu ograniczenie możliwości dysponowania nieruchomościami już przekazanymi na cele inne niż te określone w umowie darowizny. W art. 6 został

wprowadzony miesięczny termin dla państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej na zawiadomienie o nieruchomościach nabytych przed dniem wejścia w życie ustawy o ile wcześniej takiego zawiadomienia nie dokonały. Zgodnie z art. 7 do umów najmu, dzierżawy lub użyczenia zawartych przez jednostki organizacyjne sprawujące trwałe zarząd, których okres wypowiedzenia rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej. Powyższe oznacza, że umowa nie ulegnie rozwiązaniu w sytuacji, w której dzień wejścia w życie ustawy przypada na okres wypowiedzenia a nowy trwałe zarządca zdecyduje się wstąpić w stosunek prawny, który ta umowa reguluje.

Zawarte w projekcie regulacje będą miały znikomy wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców zgodnie z ustawą z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2019 r. poz. 1292, z późn. zm.). W wyniku projektowanych rozwiązań przewiduje się nieznaczne zmniejszenie zleceń dla rzeczoznawców majątkowych. Jednak nie przewiduje się, aby skala tego zjawiska była znacząca, ponieważ dotychczas przepis nakładający ten obowiązek był kwestionowany jako generujący nadmierne koszty, więc organy powstrzymały się od zlecenia wycen w tym obszarze w oczekiwaniu na reakcję ustawodawcy na wnioski legislacyjne.

Projektowane przepisy nie zawierają rozwiązań związanych z przeciwdziałaniem negatywnym skutkom społeczno-gospodarczym COVID-19.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych, o których mowa w § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz.2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej(Dz.U. z 2018 r. poz. 362).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Rozwoju. Ponadto stosownie do § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. –

Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Dotychczas żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w trybie ww. ustawy.

Projekt ustawy nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Nazwa projektu</b></p> <p>Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b></p> <p>Ministerstwo Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b></p> <p>Pan Robert Krzysztof Nowicki Podsekretarz Stanu</p> <p><b>Kontakt do opiekunów merytorycznych projektu</b></p> <p>1) Anna Brzeska – główny specjalista w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami, tel. 22 522 51 58, adres e-mail: anna.brzeska@mr.gov.pl,</p> <p>2) Paweł Elżanowski - główny specjalista w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami 22 522 51 95, adres e-mail: pawel.elzanowski@mr.gov.pl.</p> | <p><b>Data sporządzenia</b></p> <p>2020-09-28</p> <p><b>Źródło:</b> inicjatywa własna</p> <p><b>Nr w wykazie prac UD 129</b></p> |
|---|--|

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Analiza przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm.) i innych ustaw regulujących zasady zarządzania mieniem państwowym przeprowadzona oraz praktyki ich stosowania, jak również postulaty organów administracji rządowej ujawniły potrzebę interwencji legislacyjnej w celu usprawnienia procesów gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Z analizy tej wynika potrzeba wzmocnienia kontroli nad prawidłowym gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, a także uproszczenia oraz zracjonalizowania procedur związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Głównym problemem wymagającym podjęcia zdecydowanych działań są niewystarczające rozwiązania ustawowe umożliwiające wojewodom sprawne i rzetelne sprawowanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów. W obowiązującym stanie prawnym wojewodowie nie dysponują bowiem instrumentami prawnymi pozwalającymi na weryfikację czynności dokonywanych przez starostów w ramach gospodarowania zasobem, pod względem racjonalności i zgodności z zasadami prawidłowej gospodarki. Tytułem przykładu należy wskazać, że wojewoda nie może zobowiązać starosty do podjęcia określonych działań względem konkretnej nieruchomości należącej do zasobu, także w przypadku gdy starosta nie wywiązuje się w sposób należyty z ustawowych obowiązków związanych z gospodarowaniem zasobem. Taka sytuacja sprawia, że nadzór wojewodów nad prawidłowym gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów w niektórych przypadkach jest iluzoryczny. Ograniczeniem dla wojewodów jest również brak bezpośredniego dostępu do danych o nieruchomościach, którymi gospodarują i które ewidencjonują starostowie. Brak wiedzy o zasobie w sytuacjach braku współpracy ze strony starosty w wielu przypadkach wyklucza możliwość podejmowania przez wojewodę jakichkolwiek działań mających na celu ochronę majątku i realizację interesów Skarbu Państwa.

Ponadto niezbędne jest zmodyfikowanie lub uzupełnienie niektórych przepisów celem zracjonalizowania oraz usprawnienia gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wobec zmian, jakie zaszły przez ostatnie lata w strukturze zasobu Skarbu Państwa oraz w sytuacji gospodarczej kraju, w szczególności wobec znacznego uszczuplenia zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w związku z wejściem w życie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości..

Projektowane przepisy mają na celu również usprawnienie gospodarowania nieruchomościami publicznymi, między innymi poprzez uelastycznienie związanych z tym procedur. Uproszczenia wymaga m.in. procedura wyrażania zgody na wydzierżawienie, wynajęcie lub użyczenie nieruchomości wchodzącej w skład zasobu publicznego. Racjonalne jest odstępianie od zasady, w myśl której starostowie wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, zobowiązani są do przedstawienia wojewodzie aktualnych operatorów szacunkowych. Powyższy wymóg wiąże się z koniecznością dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, przez co wydatkowane są środki z budżetu przyznanego na realizację zadań zleconych, co nie znajduje uzasadnienia dla planowanej czynności prawnej wymagającej jedynie oceny wysokości proponowanego czynszu. Uelastycznienia wymagają również regulacje określające zasady postępowania w odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem darowizny dokonanej przez Skarb Państwa na określone cele publiczne, w sytuacji gdy cel nie jest lub nie może być zrealizowany z przyczyn obiektywnych lub niezależnych od działań obdarowanego.

Rozwiązania służące usprawnieniu gospodarki nieruchomościami będą oddziaływały pozytywnie na zasób gruntów



państwowych, ale niektóre z nich znajdują również zastosowanie w odniesieniu do zasobów nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, wyposażając władze samorządowe w instrumenty zapewniające podejmowanie celowych działań wobec zasobu, dostosowanych do lokalnych potrzeb (przepisy dotyczące rozwiązywania umów użytkowania wieczystego, zmiany celu darowizny oraz doprecyzowujące obowiązki trwałych zarządców).

## 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

W celu wzmocnienia nadzoru wojewodów nad czynnościami z zakresu gospodarki nieruchomościami realizowanymi przez starostów wykonujących te zadania jako zlecone z zakresu administracji rządowej, konieczne są zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz ustawie z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie. Wskutek wprowadzonych zmian wojewoda uzyska kompetencje do ustalania w drodze zarządzenia szczegółowych warunków nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Nałożono na starostę obowiązek podjęcia decyzji zgodnej z żądaniem zawartym we wniosku wojewody o przekazanie nieruchomości wskazany we wniosku cel. Wyposażono wojewodę w kompetencję do wyrażania zgody na dokonywanie przez starostę czynności w stosunku do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w przypadkach gdy użytkownik wieczysty nie wywiązuje się z umowy, w tym do zobowiązania starosty do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Umocowano wojewodę do żądania od starostów i innych organów przekazania informacji o nieruchomościach państwowych, co umożliwi wojewodom podejmowanie celowych działań i zindywidualizowanych rozstrzygnięć wobec nieruchomości zgromadzonych w zasobie gospodarowanym przez starostę. Projektowane rozwiązania znacząco wpłyną na wzmocnienie ochrony interesów Skarbu Państwa w obszarze gospodarowania nieruchomościami.

Celem zrationalizowania gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, po roboczych konsultacjach z organami terenowymi zaproponowano zastąpienie obowiązku sporządzania na szczeblu centralnym dokumentu pt. Polityka Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa sprawdzoną w praktyce zasadą sporządzania przez starostów Planów wykorzystania Zasobu, zatwierdzanych przez wojewodów. Doświadczenia zebrane przez lata sporządzania planów pozwoliły na sformułowanie wniosków, które znalazły wyraz w projektowanych zmianach, tak aby przepisy prawidłowo stymulowały proces efektywnego gospodarowania mieniem Skarbu Państwa.

Usprawnieniu procesu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa służyć będą rozwiązania takie jak m.in.:

- 1) dookreślenie kosztów związanych z korzystaniem z nieruchomości, które zobowiązana jest ponosić jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd,
- 2) umożliwienie jednostce organizacyjnej, która obejmuje trwały zarząd nieruchomością wstąpienia w stosunek cywilnoprawny nawiązany przez poprzedniego trwałego zarządcę,
- 3) uproszczenie procedury związanej ze składaniem wniosków, o których mowa w art. 23a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności poprzez rezygnację z obowiązku przedstawienia wartości nieruchomości przy składaniu wniosku o wyrażenie zgody na wydzierżawienie, wynajęcie lub użyczenie nieruchomości oraz rezygnację z wymogu przedkładania przy wniosku o wyrażenie zgody na dokonanie czynności wynajęcia, wydzierżawienia i użyczenia nieruchomości odpisów z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości będących przedmiotem umowy,
- 4) rezygnacja z obowiązku prowadzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa centralnej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa i jednocześnie wprowadzenie rozwiązania umożliwiającego temu ministrowi wystąpienie do podmiotów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa lub prowadzących ewidencję tych nieruchomości o informację o nieruchomościach, które mogą służyć wykonywaniu zadań określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 5) poszerzenie zakresu uprawnień ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o możliwość nabycia lub zabudowania nieruchomości na potrzeby jednostek organizacyjnych wymienionych w art. 60 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 6) możliwość modyfikacji określonych w umowie warunków dokonania darowizny w celu umożliwienia optymalnego zagospodarowania nieruchomości publicznych,
- 7) przywrócenie obowiązku sporządzania przez starostów planów wykorzystania zasobu oraz kontroli wojewodów nad realizacją planów,
- 8) umożliwienie zobowiązania starosty do podjęcia w wyznaczonym terminie określonych działań względem konkretnej nieruchomości zasobu, a w przypadku braku wykonania tego obowiązku wyposażenie wojewody w kompetencję do wydania zarządzenia zastępczego,
- 9) umożliwienie wojewodzie pozyskiwania szczegółowych informacji o nieruchomościach z zasobu.

Niektóre z wymienionych rozwiązań będą także mogły znaleźć zastosowanie w sprawach gospodarowania zasobami nieruchomości samorządowych (np. pkt 1 - 3, oraz 6), co będzie miało wpływ na usprawnienie gospodarowania nieruchomościami samorządowymi. Dodatkowo w projekcie zaproponowano rozwiązania dedykowane samorządom,

polegające między innymi na uproszczeniu procedury, w której następuje zbywanie na rzecz wspólnot mieszkaniowych gruntów przyległych do budynków mieszkalnych, w celu poprawienia warunków zagospodarowania tych nieruchomości.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Problematykę gospodarki nieruchomościami w Polsce regulują przepisy prawa krajowego, które oparte są na tych samych zasadach co przepisy regulujące problematykę gospodarowania nieruchomościami w innych krajach Unii Europejskiej, tj. zasadzie prawidłowej gospodarki, zasadzie racjonalności i jawności oraz zasadzie otwartego przetargu przy sprzedaży nieruchomości publicznych. Projektowane zmiany wpisują się w te zasady, wzmacniając ochronę majątku państwowego, która ma źródło w zasadzie prawidłowej gospodarki.

Problemy, które znajdują rozwiązanie poprzez przyjęcie zaproponowanych zmian, zostały zdiagnozowane na gruncie prawa krajowego i dlatego trudno zakładać, aby występowały w systemach gospodarki nieruchomościami w innych krajach Unii Europejskiej.

Projekt stanowi remedium na swoiste problemy zgłaszane przez krajowe organy gospodarujące nieruchomościami na szczeblu terenowym.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

| Grupa  | Wielkość   | Źródło danych | Oddziaływanie   |
|--|--|---------------|---|
| Starostowie oraz Prezydenci miast na prawach powiatu gospodarujący nieruchomościami Skarbu Państwa | 380 starostw powiatowych, w tym miast na prawach powiatu – obsługujących starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej i zarządy powiatów, w tym 66 prezydentów miast na prawach powiatu |               | Podejmowanie czynności związanych ze sporządzaniem planów wykorzystania zasobu. Przekazywanie dokumentacji dotyczącej nieruchomości należących do zasobu organowi założycielskiemu lub organowi nadzorującemu na ich wnioski. Przekazywanie informacji dotyczących nieruchomości wojewodom lub ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.  |
| Wojewodowie  | 16 urzędów wojewódzkich  |               | Podejmowanie czynności związanych z akceptacją przedłożonych przez starostów planów wykorzystania zasobu. Wydawanie zgód na wyznaczenie dodatkowego terminu zagospodarowania nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste. Ustalanie dodatkowych opłat rocznych obciążających użytkownika wieczystego. Wykonywanie czynności związanych z nadzorem wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w województwie. Obowiązek przekazania ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacji o |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  |   | nieruchomościach wchodzących w skład mienia, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.  |
| Minister Rozwoju   | Ministerstwo Rozwoju   |   | Występowanie z wnioskami o przekazanie informacji o nieruchomościach, które mogą służyć wykonywaniu zadań określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.   |
| Gminy  | 2478   | MSWiA   | Podejmowanie czynności związanych ze zmianą celu darowizny.<br>Szersze uprawnienia organów stanowiących w zakresie rozwiązywania umów użytkowania wieczystego.   |
| Wspólnoty mieszkaniowe   | 167 tys.   | Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej stan aktualny | Uproszczenie wnioskowania o zgodę właścicieli lokali na nabycie gruntu przyległego do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w celu poprawienia warunków korzystania z nieruchomości.                                 |
| Państwowe lub samorządowe jednostki organizacyjne, na rzecz których ustanowiony został trwały zarząd w stosunku do nieruchomości | Brak danych  |   | Zawiadamianie właściwego organu lub ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o nabyciu nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa. |
| Rzeczoznawcy majątkowi   | 7664 rzeczoznawców majątkowych, według stanu na dzień 4 września 2020 r. | Centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych             | Zmniejszenie liczby zleceń w wyniku odejścia od wymogu dokonywania wyceny nieruchomości przy udostępnianiu nieruchomości publicznych w formie umów obligacyjnych.  |

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt zostanie poddany procesowi uzgodnień oraz przedstawiony do opiniowania i konsultacji publicznych w III/IV kwartale 2020 r. z terminem zgłaszania uwag 21 dni.

Konsultacje publiczne zostaną przeprowadzone z następującymi podmiotami:

- 1) Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych,
- 2) Stowarzyszenie Geodetów Polskich,
- 3) Związek Miast Polskich,
- 4) Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej,
- 5) Śląski Związek Gmin i Powiatów,
- 6) Unia Metropolii Polskich,
- 7) Unia Miasteczek Polskich,
- 8) Związek Gmin Wiejskich RP,
- 9) Związek Powiatów Polskich,
- 10) Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej,
- 11) Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości,
- 12) Polska Federacja Rynku Nieruchomości,
- 13) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,

- 14) Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,
- 15) Polska Federacja Zarządców Nieruchomości,
- 16) Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości,
- 17) Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS Polska,
- 18) Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych,
- 19) Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego,
- 20) Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
- 21) Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych,
- 22) Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
- 23) Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości,
- 24) Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”,
- 25) wojewodowie.

Ze względu na problematykę, do jakiej odnoszą się projektowane rozwiązania, projekt będzie również przedmiotem opiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

Projekt ustawy zostanie udostępniony do uzgodnień, konsultacji i opiniowania w Biuletynie Informacji Publicznej RCL – serwis „Rządowy Proces Legislacyjny”.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

| (ceny stałe z ..... r.)          | Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł] |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                |
|----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----------------|
|                                  | 0   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | Łącznie (0-10) |
| <b>Dochody ogółem</b>            | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| budżet państwa                   | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| JST                              | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| <b>Wydatki ogółem</b>            | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| budżet państwa                   | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| JST                              | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| <b>Saldo ogółem</b>              | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| budżet państwa                   | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| JST                              | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |

|  |  |
|--|--|
| Źródła finansowania  | Brak   |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | <p>Odejście od zasady dołączania operatów szacunkowych do wniosków o wyrażanie zgody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub oddania nieruchomości w użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata będzie miało korzystny wpływ na finanse jednostek samorządu terytorialnego. Budżety samorządów nie będą bowiem obciążane kosztami wycen nieruchomości dokonywanych przez rzeczoznawców majątkowych przy udostępnianiu nieruchomości publicznych w formie umów obligacyjnych.</p> <p>W związku ze zniesieniem obowiązku złożenia przy wniosku odpisu księgi wieczystej skutkiem proponowanych rozwiązań będzie ograniczenie wydatków organu gospodarującego mieniem związanych z uzyskiwaniem zgody na zbycie, obciążenie lub udostępnienie nieruchomości należącej do zasobu.</p> <p>Wejście w życie przedmiotowego projektu nie wywoła ujemnych skutków finansowych dla budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz nie będzie stanowiło podstawy do ubiegania się o dodatkowe środki budżetowe w roku wejścia w życie ustawy oraz latach kolejnych.</p> |

**7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe**

|  |  | Skutki  |   |   |   |   |    |                |
|--|--|---|---|---|---|---|----|----------------|
| Czas w latach od wejścia w życie zmian                   |  | 0   | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | Łącznie (0-10) |
| W ujęciu pieniężnym<br>(w mln zł, ceny stałe z ..... r.) | duże przedsiębiorstwa  | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
|  | sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw                             | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
|  | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe                                  | 0   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0              |
|  | (dodaj/usuń)   |   |   |   |   |   |    |                |
| W ujęciu niepieniężnym                                   | duże przedsiębiorstwa  | Brak wpływu   |   |   |   |   |    |                |
|  | sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw                             | Zniesienie obowiązku dołączania wyceny do wniosku starosty o zgodę wojewody na udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa może spowodować zmniejszenie liczby zleceń dla rzeczoznawców majątkowych. Jednak nie przewiduje się, aby skala tego zjawiska była znacząca, ponieważ dotychczas przepis nakładający ten obowiązek był kwestionowany jako generujący nadmierne koszty, więc organy powstrzymały się od zlecenia wycen w tym obszarze w oczekiwaniu na reakcję ustawodawcy na wnioski legislacyjne. |   |   |   |   |    |                |
|  | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i niepełnosprawne | Brak wpływu   |   |   |   |   |    |                |
|  | (dodaj/usuń)   |   |   |   |   |   |    |                |
| Niemierzalne   | organy gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa                         | Proponowane rozwiązania zapewnią wojewodom realne i sprawne wykonywanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami przez starostów. Znowelizowane przepisy będą mieć znaczący wpływ na wzmocnienie ochrony interesów Skarbu Państwa w obszarze gospodarowania nieruchomościami. Zawarte w projekcie propozycje zapewnią optymalne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego nieruchomości, a także przyczynią się do utrzymania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w należytym stanie.     |   |   |   |   |    |                |
|  | (dodaj/usuń)   |   |   |   |   |   |    |                |

|  |   |
|--|---|
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | Projekt nie zawiera rozwiązań związanych z przeciwdziałaniem negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym związanym z COVID-19. |
|--|---|

**8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu**

|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> nie dotyczy   |   |
| Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).   | <input checked="" type="checkbox"/> tak (wobec wspólnot mieszkaniowych- wpływ jak wyżej w pkt 4)<br><input type="checkbox"/> nie<br><input type="checkbox"/> nie dotyczy  |
| <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów<br><input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur<br><input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy<br><input type="checkbox"/> inne: | <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów<br><input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur<br><input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy<br><input type="checkbox"/> inne: |
| Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.   | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie<br><input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy   |

Odejście od zasady przedstawienia aktualnych operatów szacunkowych w przypadkach udostępniania nieruchomości w formie umów obligacyjnych w znacznym stopniu przyczyni się do uproszczenia procedury przewidzianej w art. 23a ustawy o gospodarce nieruchomościami, eliminując zbędny formalizm.

W związku z wprowadzeniem obowiązku przekazywania dokumentacji dotyczącej nieruchomości należących do zasobu organowi założycielskiemu lub organowi nadzorującemu na ich wnioski oraz obowiązku przekazywania informacji dotyczących nieruchomości ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zwiększona zostanie liczba procedur oraz dokumentów.

### 9. Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu

### 10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne  
 sytuacja i rozwój regionalny  
 inne:

demografia  
 mienie państwowe

informatyzacja  
 zdrowie

Omówienie wpływu

Wzmocnienie ochrony interesów Skarbu Państwa w obszarze gospodarowania nieruchomościami. Zapewnienie zarządzania nieruchomościami Skarbu Państwa w sposób efektywny i zgodny z polityką ochrony majątku państwowego i realizacją priorytetowych celów Państwa. Projekt zapewnia komplementarność działań legislacyjnych Rządu w obszarze poprawy efektywności zarządzania mieniem państwowym, zmierzających do zwiększenia dbałości o majątek i interesy Skarbu Państwa.

### 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że projektowana ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

### 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Funkcjonowanie projektowanych przepisów będzie oceniane poprzez bieżące stosowanie przepisów ustawy.

### 13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak