



Warszawa, 23.01.2026 r.

L.Dz.8-PFSRM/2026

Pan
Tomasz Lewandowski
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Ministrze,

Uprzejmie informuję, że po dokonaniu analizy **projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw**, wpisanego do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod pozycją **UD335**, wnosimy o ponowną analizę zasadności dodania w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 8a w brzmieniu:

- Art. 81a. 1. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste po dniu wejścia w życie ustawy z dnia o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw na cele społecznego budownictwa czynszowego lub na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, opłata roczna może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5. Przepisów art. 77–81 nie stosuje się.
2. Waloryzacji opłaty właściwy organ dokonuje z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, nie częściej niż raz na rok od dnia dokonania ostatniej waloryzacji. O wysokości zwaloryzowanej opłaty właściwy organ zawiadamia użytkownika wieczystego. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.
 3. Właściwy organ może odmówić dokonania waloryzacji jedynie w przypadku, jeżeli stwierdzi, że wskaźniki, o których mowa w art. 5, nie uległy zmianie w okresie od dnia oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub od ostatniej waloryzacji do dnia złożenia wniosku.

Proponowana regulacja stanowi odstępienie od ogólnych zasad dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które oparte są na wartości nieruchomości (zmianie wartości nieruchomości). Projektowane rozwiązanie przewiduje waloryzację opłat rocznych zgodnie



z zasadami, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc w obecnych realiach przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 5 ust. 4 UGN). Tym samym w odniesieniu do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele społecznego budownictwa czynszowego lub na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, w proponowanym w projekcie procesie, wraz z upływem czasu, nastąpi zupełne oderwanie wysokości opłaty rocznej od wartości nieruchomości. Przyjmując nawet teoretyczne założenie, że waloryzacja opłat rocznych mogłaby nastąpić przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości (art. 5 ust. 1-3 UGN), to również z upływem czasu następowałoby oderwanie wysokości opłaty od wartości danej nieruchomości, ponieważ na wartość danej nieruchomości wpływają nie tylko ogólne tendencje występujące na rynku nieruchomości, ale cały szereg okoliczności odnoszących się wyłącznie do konkretnej nieruchomości (np. zmiany w otoczeniu, postępująca urbanizacja danego obszaru, budowa urządzeń infrastruktury technicznej, zmiany w dostępności komunikacyjnej, zmiany w pozycjonowaniu danej lokalizacji itp.).

Z kolei uwzględnienie społecznie wrażliwych celów na które oddawane są nieruchomości w użytkowanie wieczyste, następuje poprzez zastosowanie preferencyjnej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, która w omawianym projekcie ustawy została przyjęta dla tej grupy nieruchomości na poziomie 0,3% (projektowany art. 72 ust. 3 pkt 4b UGN).

Biorąc pod uwagę powyższe wnosimy o odstąpienie od wprowadzania *spec* rozwiązań zawartych w projektowanym art. 81a UGN i pozostawienie również tej grupy nieruchomości, tj. nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele społecznego budownictwa czynszowego oraz na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, w ramach ogólnie obowiązujących regulacji zawartych w art. 77-81 UGN.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Gabrel
Prezydent PFSRM