



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VII kadencja

**Druk nr 3296**  
Warszawa, 3 lutego 2015 r.

Pan  
Radosław Sikorski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

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

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

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Zofię Czernow.

(-) Joanna Bobowska; (-) Jacek Brzezinka; (-) Renata Butryn; (-) Stanisław Chmielewski; (-) Marian Cycoń; (-) Zofia Czernow; (-) Ewa Drozd; (-) Arkady Fiedler; (-) Krzysztof Gadowski; (-) Czesław Gluza; (-) Tomasz Głogowski; (-) Rafał Grupiński; (-) Marek Hok; (-) Maria Małgorzata Janyska; (-) Bożena Kamińska; (-) Brygida Kolenda-Łabuś; (-) Sławomir Kowalski; (-) Ligia Krajewska; (-) Elżbieta Królikowska-Kińska; (-) Marek Krzakała; (-) Józef Lassota; (-) Zofia Ławrynowicz; (-) Małgorzata Niemczyk; (-) Stefan Niesiołowski; (-) Tomasz Piotr Nowak; (-) Witold Pahl; (-) Paweł Papke; (-) Małgorzata Pepek; (-) Beata Rusinowska; (-) Dorota Rutkowska; (-) Krystyna Sibińska; (-) Henryk Siedlaczek; (-) Bożena Sławiak; (-) Paweł Suski; (-) Michał Szczerba; (-) Bożena Szydłowska; (-) Marcin Świąćicki; (-) Teresa Świło; (-) Ewa Wolak; (-) Stanisław Żmijan.

**USTAWA**

**z dnia.....**

**o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami**

**Art. 1.**

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) w art. 68 w ust. 2a pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

- „4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.”.

**Art. 2.**

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

## UZASADNIENIE

W aktualnym stanie prawnym tj. w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity Dz. U 2014r., poz. 518) art. 68 ust. 2 stanowi ... „jeżeli nabywca nieruchomości zbył tą nieruchomość przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia od gminy, zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”.....

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt. 4 i 5 przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- pkt 4 zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe
- pkt 5 sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy **na nabycie innego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.**

Przepis art.4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, iż **nabycie nieruchomości** to dokonanie takiej czynności prawnej na podstawie, której następuje przeniesienie własności nieruchomości, albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Istotnym jest, że w przytoczonym art. 4 pkt 3b nie wymieniono spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu . Prawo to jest ograniczonym prawem rzeczowym i zgodnie z wykładnią przepisów o gospodarce nieruchomościami nie stanowi nieruchomości, jednakże jest to bardzo silne prawo do lokalu mieszkalnego, przyznające uprawnienia o zbliżonym zakresie jak w przypadku prawa własności lokalu, równocześnie jest bardzo rozpowszechnione w obrocie rynkowym i chętnie nabywane w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Jak wynika z niektórych komentarzy do cytowanej na wstępie ustawy, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub też zamiana na takie prawo **przypuszczalnie** wypełnia zamiar ustawodawcy dotyczący zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale wprost **nie jest wskazane w ustawie, jako podstawa do zwolnienia z obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.**

Gminy opierają się na wykładni gramatycznej art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a fakt, iż w przepisie tym ustawodawca nie wskazał wprost spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, uniemożliwia zwolnienie od obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Obecnie stosowanie zwolnienia bez wyraźnego przepisu stwarza obawę naruszenia dyscypliny finansów publicznych, co potwierdzają zgłaszane niejednokrotnie do Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wątpliwości samorządów w kwestii możliwości odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego uprzednio z zasobu publicznego na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub też zamiany na takie prawo.

Jednoznaczne zapisanie w ustawie takiej możliwości daje obywatelowi pewność, że skorzysta z prawa do zwolnienia i nie będzie miał obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.

Wobec powyższego proponuje się wprowadzenie nowego brzmienia zapisów pkt 4 i 5 w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, które to w sposób nie budzący wątpliwości określać będą warunki wyłączające obowiązek żądania zwrotu bonifikaty, w tym i w przypadkach gdy w okresie 12 miesięcy od zbycia lokalu mieszkalnego nastąpi spożytkowanie środków finansowych **na nabycie lub zamianę na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

Projekt proponowanych zmian ustawy nie pociągnie za sobą wydatków obciążających budżet państwa, czy budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Projekt proponowanych zmian ustawy nie przewiduje wydania aktów wykonawczych.

Projekt proponowanych zmian ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 12 lutego 2015 r.

BAS-WAPEiM-278/15

Pan Radosław Sikorski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna**  
**w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu**  
**ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (przedstawiciel**  
**wnioskodawców: poseł Zofia Czernow)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Monitor Polski z 2012 r. poz. 32, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

**1. Przedmiot projektu ustawy**

W obecnym stanie prawnym art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, ze zm.) przewiduje możliwość udzielania przez gminy bonifikat przy sprzedaży nieruchomości. Bonifikaty udzielane są na warunkach określonych w ustawie. Jeżeli nabywca nieruchomości zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Obowiązek zwrotu nie ma zastosowania m.in. w sytuacji zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, a także w sytuacji sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje dalsze ograniczenie obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie o przypadki zamiany lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz przeznaczenie środków

uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## **2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy**

Zgodnie z art. 345 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, traktaty nie przesadzają w niczym zasad prawa własności w państwach członkowskich.

## **3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Treść projektu ustawy pozostaje poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

## **4. Konkluzja**

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Szef Kancelarii Sejmu



Lech Czapla

Warszawa, 12 lutego 2015 r.

BAS-WAPEiM-279/15

Pan Radosław Sikorski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej**Opinia prawna**

**w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Zofia Czernow) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu**

W obecnym stanie prawnym art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, ze zm.) przewiduje możliwość udzielania przez gminy bonifikat przy sprzedaży nieruchomości. Bonifikaty udzielane są na warunkach określonych w ustawie. Jeżeli nabywca nieruchomości zbędzie nieruchomość lub wykorzystają ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Obowiązek zwrotu nie ma zastosowania m.in. w sytuacji zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, a także w sytuacji sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje dalsze ograniczenie obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie o przypadki zamiany lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Projekt ustawy nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest projektem ustawy wykonującej prawo UE w rozumieniu art. 95a ust. 3 regulaminu Sejmu.

Szef Kancelarii Sejmu

  
Lech Czapla



Warszawa, dnia 25 marca 2015 r.



**PIERWSZY PREZES  
SĄDU NAJWYŻSZEGO  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

BSA I-021-87/15

SEKRETARIAT ZŁY SZEFA KS

L. dz. ....

Data wpływu 26. 03. 2015 r.

**Pan  
Adam PODGÓRSKI  
Zastępca Szefa  
Kancelarii Sejmu**

Szanowny Panie Ministrze

W odpowiedzi na pismo z dnia 12 marca 2015 r., GMS-WP-173-60/15 uprzejmie informuję, że Sąd Najwyższy nie zgłasza uwag do **poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

Z poważaniem

**Prof. dr hab. Małgorzata GERSDORF**



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
PROKURATOR GENERALNY

Warszawa, dnia 31.23. 2015 r.

PG VII G 025/70/15

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz. ....

Data wpływu 01.04.2015r.

**Pan**

**Adam Podgórski**

**Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu**

*Szanowny Panie Ministrze*

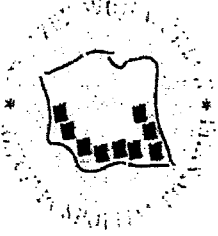
Nawiązując do pisma z dnia 12 marca 2015 r. nr GMS-WP-173-60/15, przy którym przekazano poselski *projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami*, uprzejmie informuję o braku uwag do przedłożonego do oceny projektu.

Jednocześnie nadmieniam, iż przedmiot *projektu* pozostaje poza bezpośrednim obszarem działania prokuratury.

*z piłkiem*

*A. Seremet*

**Andrzej Seremet**



Warszawa, 30 marca 2015 r.

ZW/0714/124/15

SEKRETARIAT SZEFA KS

Pan  
Lech Czaplą  
Szef  
Kancelarii Sejmu

L.dz. ....  
Data wpływu 0.7...04...2015.....

*Racowny Panie Ministrze*

W odpowiedzi na pismo z dnia 12 marca 2015 r., dotyczące przedłożenia opinii nt. poselskiego projektu ustawy (RS-020-1224/15) - o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w załączeniu przekazujemy opinie otrzymane z województw: zachodniopomorskiego i małopolskiego.

*Z wyrazami szacunku*

/-/ Bogdan Ciepielewski

Dyrektor Biura ZWRP



CZŁONEK ZARZĄDU  
WOJEWÓDZTWA  
ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 17 marca 2015 r.

WIIN.II.0821.2.2015.EKS

**Związek Województw RP**

**ul. Świętojska 5/7**

**00-236 Warszawa**

Województwo Zachodniopomorskie pozytywnie opiniuje poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzający nowe brzmienie art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), które to w sposób nie budzący wątpliwości określać będzie warunki wyłączające obowiązek żądania zwrotu udzielonej przez właściwy organ bonifikaty od ceny ustalonej przy zbywaniu lokalu mieszkalnego z zasobu publicznego.

CZŁONEK ZARZĄDU

*Rafał Grzywacz*

Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego

ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin, tel. (+48 91) 48 07 202, (+48 91) 48 07 303, fax (+48 91) 48 93 984  
www.wzp.pl, czl.zarządu@wzp.pl

**Uwagi Województwa Małopolskiego do Projekt ustawy  
o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami**

**Informacja o projekcie:**

Tytuł	Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami
Autor	Klub Parlamentarny Platforma Obywatelska
Projekt z dnia	Brak danych

**Informacje o zgłaszającym uwagi:**

Urząd	Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego
Osoba do kontaktu	Barbara Kmiecik
e-mail	Barbara.Kmiecik@umwrm.pl
tel.	(12) 63 03 249

**Uwagi:**

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi
1.	Art. 1	Wprowadzić w pkt 4) wyraz "albo" w miejsce przecinka pomiędzy wyrazami „mieszkaniołowe” a „spółdzielcze”	Przepis zawiera alternatywne sytuacje, których zaistnienie spowoduje wyłączenie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty przy sprzedaży.
2.	Art. 1	Wprowadzić w pkt 5) wyraz "albo" w miejsce przecinka pomiędzy wyrazami „mieszkaniołowe” a „spółdzielcze”	Przepis zawiera alternatywne sytuacje, których zaistnienie spowoduje wyłączenie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty przy sprzedaży.