

Związek Powiatów Polskich zajął stanowisko w sprawie projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (UA10), przygotowanego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. W piśmie skierowanym do resortu ZPP kierunkowo popiera założenia projektu, jednocześnie zgłaszając cztery szczegółowe uwagi dotyczące jego przepisów.

Cel projektu i stanowisko ZPP

Projekt ustawy ma na celu wprowadzenie rozwiązań prawnych, które przyczynią się do zwiększenia dostępności gruntów przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe oraz wsparcia obywateli w uzyskaniu prawa do mieszkania. Związek Powiatów Polskich, w odpowiedzi na pismo Ministerstwa z 9 stycznia 2026 r., wyraził poparcie dla tych założeń, wnosząc jednocześnie o wprowadzenie modyfikacji w zakresie czterech kwestii dotyczących przekazywania nieruchomości przez gminy.

Brak terminu stwierdzenia niezrealizowania inwestycji

Pierwsza uwaga ZPP dotyczy art. 1 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 24c ust. 6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, który ma zostać wprowadzony przez projektowaną nowelizację. Związek sugeruje doprecyzowanie przepisu w sposób analogiczny do ust. 5 tego samego artykułu – poprzez wskazanie, że Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) może żądać od gminy rekompensaty odpowiadającej wartości przekazanego prawa do nieruchomości w przypadku niezrealizowania przedsięwzięcia przez wskazane podmioty w ciągu 5 lat od dnia ustanowienia na ich rzecz przez gminę użytkowania wieczystego.

ZPP wskazuje, że obecne brzmienie przepisu nie zawiera terminu, co prowadzi do sytuacji, w której nie jest wprost określony moment, kiedy można stwierdzić, że inwestycja nie została zrealizowana.

Wątpliwości wobec odpowiedzialności gmin za spółdzielnie mieszkaniowe

W ramach tej samej uwagi Związek Powiatów Polskich podnosi zastrzeżenia dotyczące zasadności przyznania KOWR uprawnienia w postaci dochodzenia od gminy rekompensaty odpowiadającej przekazanego prawa do nieruchomości w przypadku niezrealizowania określonego przedsięwzięcia przez spółdzielnię mieszkaniową.

ZPP argumentuje, że w przypadku realizacji inwestycji przez spółdzielnię mieszkaniową gmina nie jest inwestorem, nie zarządza spółdzielnią ani nie ma nad nią kompetencji nadzorczych. W związku z tym – zdaniem Związku – gmina nie powinna również ponosić odpowiedzialności finansowej za niewywiązanie się ze zobowiązań obciążających inny podmiot. ZPP wnosi zatem o wprowadzenie odrębnego przepisu, który będzie sankcjonował wyłącznie spółdzielnię mieszkaniową w przypadku braku terminowej realizacji przedsięwzięcia.

Dodatkowo Związek proponuje doprecyzowanie kręgu podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o przedłużenie terminu na realizację przedsięwzięcia. ZPP sugeruje, aby w zdaniu drugim wyraźnie wskazać gminę oraz odnieść się do podmiotów wskazanych w ust. 2 pkt 2, formułując zapis: „Na wniosek gminy lub podmiotu wskazanego w ust. 2 pkt 2, ...”.

Uwaga redakcyjna do art. 24d

Druga uwaga ma charakter redakcyjny i dotyczy art. 1 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 24d ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. ZPP sugeruje dodanie kropki po cyfrze „2” oznaczającej ust. 2, a także zwrotu „r.” w ramach oznaczenia publikacyjnego aktu prawnego – po wyrazach „(Dz. U. z 2025)”.

Postulat doprecyzowania terminu przeniesienia własności

Trzecia uwaga dotyczy art. 1 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 36b ust. 7 zdanie drugie ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. W obecnym brzmieniu przepis stanowi, że „Gmina przenosi własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości lub jej części w terminie 3 miesięcy od dnia wpływu wystąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim”.

ZPP sugeruje modyfikację tego zapisu w celu nadania mu jednoznacznego brzmienia oraz doprecyzowania. Związek proponuje wskazanie, że przeniesienie przez gminę własności lub użytkowania wieczystego następuje na rzecz zasobu, o którym mowa w ust. 3. Zdaniem ZPP pozwoli to na usunięcie wszelkich ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych, a także ułatwi rozumienie treści przepisu.

Proponowane przez Związek brzmienie ust. 7 zdania drugiego brzmi: „Gmina przenosi do zasobu, o którym mowa w ust. 3, własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości lub jej części w terminie 3 miesięcy od dnia wpływu wystąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim”. ZPP wskazuje, że analogiczne rozwiązanie znalazło zastosowanie w projektowanym art. 1 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 24c ust. 5 zdanie drugie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Propozycja zmian w art. 36b ust. 8

Czwarta uwaga dotyczy art. 1 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 36b ust. 8 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. ZPP sugeruje dokonanie analogicznych zmian jak w przypadku projektowanego art. 24c ust. 6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Związek proponuje trzy modyfikacje tego przepisu:

- doprecyzowanie, że państwowa osoba prawna będąca spółką lub organ wykonujący prawa z akcji może żądać od gminy rekompensaty odpowiadającej wartości przekazanego prawa do nieruchomości w przypadku niezrealizowania przedsięwzięcia przez wskazane podmioty w ciągu 5 lat od dnia ustanowienia na ich rzecz przez gminę użytkowania wieczystego;
- wprowadzenie odrębnego przepisu, który będzie sankcjonował wyłącznie spółdzielnię mieszkaniową w przypadku braku terminowej realizacji przedsięwzięcia;
- dookreślenie kręgu podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o przedłużenie terminu na realizację przedsięwzięcia poprzez dodanie po zwrocie „w ust. 4” określenia „pkt 2”.

Z pełną treścią pisma z uwagami ZPP można zapoznać się [TUTAJ](#).