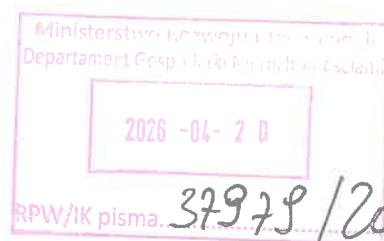


14.04.2026r
Warszawa,

Drobni inwestorzy osiedla Ostrobramska w Warszawie,
reprezentujący drobnych inwestorów z całego kraju



Szanowny Pan Donald Tusk

Prezes Rady Ministrów

Al. Ujazdowskie 1/3

00-583 Warszawa

Szanowny Pan Andrzej Domański

Minister Finansów i Gospodarki

ul. Świętokrzyska 12,

00-916 Warszawa

Szanowny Pan Marcin Kierwiński

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji

ul. Stefana Batorego 5,

02-591 Warszawa

Szanowny Pan Waldemar Żurek

Minister Sprawiedliwości

Al. Ujazdowskie 11,

00-950 Warszawa

Szanowny Pan Dariusz Klimczak

Minister Infrastruktury

ul. Chałubińskiego 4/6

00-928 Warszawa

P. P. Elżmowski
21.04.2026

ZD
21.04.2026

P. H. Skóra

do rąk własnych

PETYCJA

Dotyczy propozycji nowelizacji, w TRYBIE RZĄDOWYM, ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. Nr 115 poz. 741) z późniejszymi zmianami, polegającej na uzupełnieniu artykułu 204 pkt 1 o poniższą treść:

**„Art 204.1.1 Osobom, które były użytkownikami gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub Gminy oraz dokonały zabudowy gruntu budynkami o charakterze stałym (trwałe) zgodnie z obowiązującymi przepisami w dniu 1 stycznia 1998 roku przysługuje bezprzetagowy wykup gruntu:
2. Przeniesienie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie,**

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje również ich następcom prawnym”

Szanowny Panie Premierze, Panowie Ministrowie,

Po trzydziestu pięciu latach tj. od 5 grudnia 1990 roku dojrzała potrzeba zajęcia się nowelizacją Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, Dz. U. Nr 115 poz. 741. Ustawa ta nie była nowelizowana w zakresie art. 4.1.

Hasło o treści „ inwestorzy wzywam Was bierzcie zmiany ustroju w swoje ręce i realizujcie potrzeby kraju” głoszone na przełomie lat 80 i 90-tych przez ówczesną władzę, w tym premiera Mazowieckiego, nie znalazło szczęśliwego finału dla części Inwestorów.

W myśl powyższego, znaleźli się odważni inwestorzy, którzy podjęli się tym wyzwaniem. Jako sędziwi seniorzy apelujemy, do najbardziej przychylnych nam rządzących „pomóżcie nam abyśmy mogli jeszcze za życia uregulować sprawy własności ziemi pod pobudowanymi przez nas inwestycjami”.

Wzniesienie naszych inwestycji przypadło w okresie od 5 grudnia 1990 roku, kiedy to nastąpiła nowelizacja Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. z dnia 21 sierpnia 1997 roku, nr 115 poz. 741) wynikająca ze stanu zmian ustrojowych naszego Państwa, aż do ustalonych ustawowo przetargów na zakup ziemi pod mające powstać inwestycje tj. 13 maja 1998 roku.

Okres ten stanowi lukę prawną w zakresie praw uzyskania ziemi pod inwestycjami nieuregulowaną do dnia dzisiejszego.

Prośba ta kierowana jest do Pana Premiera oraz członków Pana Rządu, abyśmy mogli przekazać nasze ciężko zdobyte miejsca pracy naszym dzieciom, wnukom, czyli następcą prawnym.

Z nabytego doświadczenia stwierdzamy, że po zmianie systemu gospodarczego, tj. po 1998 roku, kraj nasz mimo wielkiej chęci rozwoju zarówno mieszkańców jak i wszelkiego rodzaju władz, nie był przygotowany na radykalne zmiany gospodarcze. Byliśmy jako pierwsi we wschodniej Europie, którzy przystąpili do zmiany ustroju w związku z tym nie mogliśmy skorzystać ze wzorców w innych państwach. Byliśmy pionierami, a powszechnie głoszone było, że jakieś środowiska poniosą koszt przekształceń. W naszym odczuciu to my pierwsi inwestorzy drobnego przemysłu, usług i wytwórczości, dźwignęliśmy ten ciężar, który nie został z nas zdjęty do dnia dzisiejszego.

Mamy świadomość i podkreślamy, że właścicielem ziemi na tym etapie rozwoju w kraju był w zasadniczej mierze Skarb Państwa. Własność prywatna szczególnie w miastach stanowiła niewielki procent.

Głód mieszkaniowy oraz upadający przemysł wymuszał na decydentach rozwój drobnej wytwórczości oraz budownictwo mieszkaniowe.

Spowolnienie wpływów budżetowych nie gwarantowało zabezpieczenia wsparcia przemysłu, usług i mieszkalnictwa z budżetu państwa. Apele skierowane do nas, jak wyżej wspominamy, „mieszkańcy kraju, bierzcie rozwój kraju w swoje ręce” zmobilizowały nas do organizowania miejsc pracy. Inwestorzy zdobywali pieniądze handlując w różnych punktach miast na przysłowiowych „polówkach”, korzystali z oszczędności życia i zaciągali inwestycyjne kredyty długoterminowe.

Namawiani przez Spółdzielnie Mieszkaniowe, ich zarządy i władze gmin składali do wydziałów architektury urzędów gmin wnioski o wydanie wskazań lokalizacyjnych mających powstać małych inwestycji. Urzędy gmin mające duży napływ tego rodzaju wniosków, aby ułatwić sobie pracę, wymuszały grupowanie się w organizacje, w tym w stowarzyszenia ze statutami określającymi zakres ich działania i władz. Decyzja o wydawaniu zezwoleń na budowę na stowarzyszenia, a nie na poszczególne chętne osoby fizyczne odciążała urzędy. Stowarzyszenia te nie miały przewidzianej działalności gospodarczej, ich statut jedynie przewidywał pomoc w załatwianiu formalności związanych z budową. Podkreślić należy, że ta forma była korzystna dla urzędu gminy, bowiem była dla jej pracowników mniej pracochłonna. Powołane stowarzyszenia zawarte przez Inwestorów w późniejszym etapie okazały się utrudnieniem w dochodzeniu do uregulowania spraw własnościowych dotyczących ziemi, na której zostały wzniesione inwestycje członków stowarzyszenia.

Nowo powstające osiedla mieszkaniowe nie mając zasobów finansowych na budowę infrastruktury usługowej chętnie korzystały z tej formy budowy zachęcając mieszkańców osiedla, członków spółdzielni, do wyzwań. Jak bardzo ryzykowne były to decyzje okazało się później, po pobudowaniu kompleksów handlowych, usługowych i drobnej wytwórczości.

W krótkim czasie, niejednokrotnie w ciągu jednego roku, została pobudowana infrastruktura, która zaczęła natychmiast funkcjonować zaopatrując mieszkańców osiedli. Podkreślenia wymaga, że wybudowanie infrastruktury usługowej w poprzednim systemie trwało latami, zmuszając mieszkańców osiedli do życia na usługowej „pustyni”.

Przywołujemy historię lat 90-tych ubiegłego stulecia, bowiem część decydentów, sprawujących obecnie władzę ze względu na młody wiek może nie pamiętać tych ciężkich i trudnych czasów, które nastąpiły po 1998 roku związanych ze zmianą ustroju. Upadek przedsiębiorstw spowodował utratę pracy wielu ludzi, co powodowało duże bezrobocie. Przekształcenie i zagospodarowanie nowej struktury gospodarczej wymagało czasu. Miało to również wpływ na zmniejszone wpływy do Budżetu Państwa i do samorządów terytorialnych - urzędów gmin.

To drobni inwestorzy stwarzali miejsca pracy, tworzyli nową infrastrukturę, na nowo budowanych osiedlach mieszkaniowych, zwiększali wpływy dochodów państwa z tytułu podatków i opłat.

Niestety nie widzieliśmy dobrej woli urzędów gmin i spółdzielni mieszkaniowych, szczególnie od momentu zawarcia umów dzierżawy, które były zawierane w znaczących kwotach, w celu wyjścia naprzeciw problemom drobnych inwestorów z uregulowaniem własności.

Jednostki te, osoby prawne, kierowały się jedynie własnymi interesami i korzyściami bieżącymi. Podczas regulacji stanu prawnego gruntów, które pozyskały z zasobów Skarbu Państwa z pobudowanymi kompleksami inwestycyjnymi, nie podjęły się wypracowania sprawiedliwej procedury biorącej pod uwagę nabycie gruntu z istniejącym majątkiem prywatnym, wybudowanym jeszcze na gruncie Skarbu Państwa. Władze gmin przywłaszczały ziemię, na których wcześniej pobudowane zostały budynki inwestorów zgrupowanych w stowarzyszeniach oraz innych grupach inwestycyjnych.

Na przestrzeni ponad trzydziestu lat jedynie poniższe zapisy ustawy o Gospodarcie Nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku dotyczą przedmiotowej sprawy:

1. art 204. 1. Spółdzielni , Związkwowi spółdzielczemu oraz innym osobom prawnym, które w dniu 5 grudnia 1990 roku były użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków, innych urządzeń i lokali.
2. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje bez przetargu.
2. Art 37. 3. Wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa , planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik wojewódzki, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach , jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

Jak wynika z powyższego art 204.1 od lat nie jest skuteczny bowiem jak cytujemy wyżej zarówno osoby prawne (stowarzyszenia) jak również osoby fizyczne funkcjonujące obecnie po rozpadzie stowarzyszeń nie mogą skorzystać z zapisów art 204.1 bowiem pobudowały budynki po 5 grudnia 1990 roku. Wpadając w lukę prawną trwającą do 1998 r.

w ramach art 37.3.2) Jednostki samorządów terytorialnych – gminy korzystają z zapisu ustawowego w brzmieniu:

„Jednakże zarówno zawarcie umów dzierżawy na okres co najmniej 10 lat , jak również podjęcie uchwały dotyczącej bezprzetargowego zbycia nieruchomości stanowi wyłączną kompetencję gminy. Zgodnie bowiem z art. 6 ust 2 oraz art. 165 ust. 2 Konstytucji RP, zadania publiczne samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność zaś samodzielność gminy w zakresie wykonywania uprawnień własnościowych w stosunku do mienia stanowiącego przedmiot jej własności objęta jest gwarancją ochrony sądowej. W tym stanie rzeczy podejmowanie rozstrzygnięć o sposobie zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego w tym zawarcie umowy dzierżawy należy wyłącznie do jej organów”

Taka odpowiedź została udzielona przez Ministra Rozwoju w piśmie z dnia 25 lutego 2020 roku znak nr DN-VIII.750.4.2020 w odpowiedzi na pismo z dnia 18 grudnia 2019 roku, w załączeniu.

Urząd, czyli osoby prawne, mają przewagę nad osobami fizycznymi - inwestorami i drobnymi przedsiębiorcami wytwarzającymi dochód narodowy – wpływy do budżetu, bowiem akty prawne przyznają osobom prawnym roszczenie do nieruchomości, które zostały zbudowane przez osoby fizyczne – przepisy te nie są więc zgodne z gwarancjami jakie zawiera Konstytucja RP rozdział 6 i 7 . Nadal stosowana ta retoryka prowadzi do zaboru mienia i dalszych ograniczeń małej przedsiębiorczości w Polsce. Taki tryb stosowanych interpretacji przepisów prawa w niektórych przypadkach może mieć znamiona niewymierne, nieokreślone ustawowo. Występuje forma fakultatywna a nie obligatoryjna.

Przejęcie ze Skarbu Państwa ziemi wraz z pobudowanymi na niej budynkami jest niekorzystne w ich zarządzaniu dla inwestorów. Skutkuje bardzo wysokimi kwotami opłat w ramach Umów Dzierżawy, których to sukcesywne podnoszenie spowodowało bankructwo działalności niektórych z nas.

Tym jednostkom, które jeszcze funkcjonują grozi przejęcie ich budynków przez jednostki samorządowe.

Poniżej przykładowy zapis w umowie: „Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt zabudowany o powierzchni 110 m² (w tym grunt zabudowany pawilonem o powierzchni 51 m², grunt lokalu o powierzchni 32 m² oraz grunt do obsługi pawilonu 59m² będący własnością jednostki samorządu terytorialnego. Kwota miesięcznego czynszu wynosi 1853, 57 zł w tym 23% VAT. W przypadku korzystania z Nieruchomości bez tytułu prawnego Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie lub spóźnionej opłaty o 1 miesiąc, w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawy brutto miesięcznie czyli w powyższym przypadku 3707, 14 PLN.

W ciągu 30 lat niektórzy właściciele lokali wpłacili z tytułu dzierżawy, parokrotną wartość gruntu pod nieruchomościami, przeliczając na obecną jego cenę.

Inwestorzy związani umowami dzierżawy traktowani są przez władze jednostek samorządowych, a często nawet przez pracowników tych jednostek, z pozycji siły monopolisty, który ma świadomość swojej przewagi. Wykorzystują opisany powyżej brak regulacji prawnej czerpiąc spory, comiesięczny dochód z inwestycji, na którą nie wydali ani grosza i którą przejęli bez elementarnych zasad poszanowania własności prywatnej, którą gwarantuje Konstytucja. Forma zawartej umowy dzierżawy gwarantuje zabezpieczenie interesów głównie jednostki samorządowej, gdyż inwestorzy, którzy podjęli się ulokowania swoich aktywów w postaci murowanych budynków o stałej zabudowie trwale związanych z gruntem jak również uzbrojenia terenu w postaci przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, na gruntach Skarbu Państwa obecnie nie mają wyboru wynikającego z wolności przystąpienia Umów. Brak przedłużania dzierżawy oznaczałby dla nich utratę często dorobku życia.

My, Inwestorzy występujemy do Pana Premiera, gdyż nie widzimy nadziei, aby jednostki samorządu terytorialnego zamierzały uregulować ustawowo zapis powstałej, jak wspominamy wyżej, luki prawnej. Mając z tytułu braku regulacji korzyści finansowe, nie zważają na fakt, że ta sytuacja będzie doprowadzać do upadłości drobnych przedsiębiorców.

Wśród osób, które podjęły się tym wyzwaniom przed 35 laty budzi to głębokie poczucie niesprawiedliwości.

Pojawia się pytanie – z jakiej przyczyny tego typu zagadnienie związane z transformacją ustrojową można było uregulować prawnie przed rokiem 1990 oraz po roku 1998 natomiast nie można było uregulować w latach 1990-98 pozostawiając uznaniową decyzyjność w tym względzie jednostkom, które nawet nie brały udziału w procesie inwestycyjnym na etapie, w którym Inwestorzy podejmowali decyzję o podjęciu działań, ryzyka inwestycyjnego i związaniu się inwestycją na resztę życia.

Niezmienna sytuacja ustawowa w zakresie obowiązującego prawa oznacza dla nas groźbę pozbawienia własności, a to z kolei budzi silną frustrację i brak zaufania do władz

Mimo, że znaczna część inwestorów, którzy pobudowali budynki w latach luki prawnej zdołała uregulować stan prawny, część w dalszym ciągu boryka się z trudnościami. O fakcie tym świadczy duża ilość interwencji w Biurach Mienia Gospodarczego.

Panie Premierze, wielokrotnie pomagaliśmy w trudnościach, które dotyczą naszego kraju, teraz też, gdy tylko dana nam będzie szansa - możliwości wykupu, przyczynimy się do tego, aby Budżet Państwa zdobył dodatkowe środki na rozwój dużego przemysłu, w tym przemysłu zbrojeniowego – dla bezpieczeństwa naszej Ojczyzny.

Pragniemy zaznaczyć, że w różnych częściach kraju mieliśmy wsparcie mieszkańców zarówno w trakcie budowy jak i obecnie. Stworzyliśmy centra usługowo-handlowe PRL-owskich osiedli mieszkaniowych, w których często jedynym dostępnym sklepem był „sam spożywczy”, a usług nie było wcale.

Nikt z nas nie jest w stanie stwierdzić co jest przesłanką za umożliwieniem pozyskania własności ziemi, a tym samym zapis ustawowy w przypadku zawarcia umowy na 10 lat jest fakultatywny. W naszej ocenie może być pokusą korupcyjną.

To co inwestorzy, właściciele budynków wypracowują ciężką pracą, przekazują w ramach opłat z tytułu dzierżawy gruntów, mamy wrażenie, jednostki samorządowe często wykorzystują na bieżącą obsługę samych urzędów, niekoniecznie inwestując w rozwój dzielnicy lub gminy.

Utrudniane jest przedłużanie zawarcia umów 3 letnich przez Urzędy gminy, a przy ich przedłużaniu podnoszone są, niejednokrotnie, kwoty dzierżawy bez uzasadnienia, mimo podwyżek z tytułu inflacji.

Urzędy gmin są w uprzywilejowanej sytuacji wobec rozproszonych po całym kraju inwestorów, mogą liczyć na pomoc radców prawnych. Inwestorzy natomiast mimo że płacą z tytułu dzierżawy gruntów olbrzymie kwoty, to w razie wątpliwości prawnych odsyłani są do komercyjnie działających kancelarii prawnych.

Panie Premierze, widząc Pana empatię dla różnych grup społecznych i mieszkańców, nie tylko dużych aglomeracji, ale również ludzi z małych miejscowości bardzo Pana prosimy o wyrwanie nas z ponad 30 letniego stanu niepewności dalszego bytu. Liczymy na sprawiedliwe rozwiązanie sankcjonujące oczywistą potrzebę możliwości nabycia **gruntu pod swoją własnością**. Zmiany ustrojowe przemieniające nasz kraj w prawdziwą demokrację powinny chronić prawa obywatela, przedsiębiorcy i sankcjonować rozwiązania pro obywatelskie, nie zaś podtrzymywać dyktat organów działających z pozycji silniejszego.

Naszym zdaniem możliwość uregulowania zaszłości wynikających ze zmian ustrojowych powinna być prawem obywatela, a dyrektywy prawne powinny chronić jego prawo do własności będące fundamentem obecnego ustroju. Podejście, w którym prawo do uregulowania poprzez wykup bezprzetargowy jest podważane na rzecz obowiązkowego comiesięcznego wyzysku w postaci dzierżawy naszym zdaniem jest jeszcze głęboko zakorzenione w poprzednim ustroju, w którym obywatel był małym trybikiem wobec maszyny państwa. Uważamy że ponad 30 lat oczekiwania na pozytywne rozpatrzenie i zgodę na wykup to wystarczająco długi czas. Chcielibyśmy jako seniorzy doczekać jeszcze czasów, kiedy trud naszego życia zostanie uregulowany, abyśmy mogli przekazać swój dorobek kolejnym pokoleniom.

z poważaniem ,

Przedstawiciele inwestorów Osiedla Ostrobramska w Warszawie