

**Protokół z posiedzenia Plenarnego
Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego Województwa Lubelskiego
z dnia 26 czerwca 2025 r.**

Posiedzenie Plenarne Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego Województwa Lubelskiego odbyło się 26 czerwca 2025 r. w siedzibie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego przy ul. A. Grottgera 4 w Lublinie. Obrady otworzył i poprowadził Marszałek Województwa Lubelskiego Pan Jarosław Stawiarski – Przewodniczący WRDS WL.

Porządek obrad

1. Otwarcie posiedzenia Plenarnego Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego Województwa Lubelskiego.

- Powitanie zaproszonych gości oraz członków WRDS WL;
- Informacja o nagrywaniu posiedzenia ze względu na cele protokolarne;
- Przyjęcie porządku obrad posiedzenia;
- Przyjęcie protokołu z posiedzenia Plenarnego WRDS WL z dnia 23 maja 2025 r.

2. Analiza sytuacji użytkowania wieczystego w województwie lubelskim.

- Dyskusja członków Rady wraz z zaproszonymi gośćmi;
- Przyjęcie Stanowiska WRDS WL w temacie;
- Wskazanie adresatów przyjętego Stanowiska WRDS WL.

3. Wolne wnioski.

4. Zakończenie posiedzenia.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia Plenarnego Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego Województwa Lubelskiego.

Jarosław Stawiarski – Przewodniczący WRDS WL, Marszałek Województwa Lubelskiego, strona samorządowa

Na wstępie Przewodniczący WRDS WL powitał członków Rady i zaproszonych na posiedzenie gości tj.:

- Panią Małgorzatę Zdunek – Zastępcę Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem i Energią Urzędu Miasta Lublin;
- Pana Tomasza Wosia – Zastępcę Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Skarbu Państwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie;
- Panią Ewę Płocicę-Poślednik – Zastępcę Dyrektora Departamentu Infrastruktury i Majątku Województwa;
- Pana Pawła Gruszkę – Członka Stałego Zespołu Roboczego ds. Infrastruktury i Transportu WRDS WL.

Imienna lista obecności stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego protokołu.

Następnie poinformował o nagrywaniu posiedzenia ze względu na cele protokolarne oraz przedstawił proponowany porządek obrad i przeprowadził głosowanie nad jego przyjęciem.

Głosowanie nad przyjęciem porządku obrad

Głosy za – 27

Głosy przeciw – 0

Głosy wstrzymane – 0

Członkowie WRDS WL jednogłośnie przyjęli porządek obrad posiedzenia Plenarnego WRDS WL.

Jarosław Stawiarski – Przewodniczący WRDS WL, Marszałek Województwa Lubelskiego, strona samorządowa

Przewodniczący WRDS WL przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu z dnia 23 maja 2025 r.

Głosowanie nad przyjęciem protokołu z dnia 23 maja 2025 r.

Głosy za – 27

Głosy przeciw – 0

Głosy wstrzymane – 0

Członkowie WRDS WL jednogłośnie przyjęli protokół z ostatniego nadzwyczajnego posiedzenia Plenarnego.

Ad 2. Analiza sytuacji użytkowania wieczystego w województwie lubelskim.

Jarosław Stawiarski – Przewodniczący WRDS WL, Marszałek Województwa Lubelskiego, strona samorządowa

Przewodniczący WRDS WL poprosił przedstawiciela Stałego Zespołu Roboczego ds. Infrastruktury i Transportu o przybliżenie tematu.

Paweł Gruszka – przedstawiciel Stałego Zespołu Roboczego ds. Infrastruktury i Transportu WRDS WL

Tematyką związaną z użytkowaniem wieczystym Wojewódzka Rada Dialogu Społecznego Województwa Lubelskiego zajmuje się już kolejny raz. Poprzednie działania z 2018 roku przyczyniły się m.in. do zmian prawa tj. uchwalenia w 2023 roku ustawy dającej użytkownikom wieczystym roszczenie o wykup nieruchomości, przekształcenia użytkowania wieczystego we własność. Jak powiedział, roszczenie to przysługiwało użytkownikom tylko przez rok. Okres ten trafił na spowolnienie gospodarcze i grupa przedsiębiorców, którą nie było stać na wykup nieruchomości była mocno ograniczona. Obecnie nadal istnieje możliwość wykupu nieruchomości, ale już bez pożądanego elementu roszczenia. Obecnie musi dojść do porozumienia między użytkownikiem a jednostką samorządu terytorialnego i obie strony muszą być zainteresowane tą transakcją. W przypadku roszczenia to jednostka samorządu terytorialnego musiałaby dokonać przekształcenia. Zdaniem Pana P. Gruszki należy odczarować użytkowanie wieczyste, ponieważ w jego ocenie nie jest ono przeżytkiem wartym „tylko i wyłącznie” likwidacji a wręcz przeciwnie, co znalazło odzwierciedlenie w dyskusjach nie tylko członków zespołu, ale i gości stałego zespołu roboczego. Następnie powiedział, że 19 czerwca br. ukazał się artykuł, że na jednym spotkaniu biznesowym, gdzie Ministerstwo Rozwoju i Technologii, poinformowało o tym, że podejmowane są dość mocno zaawansowane działania, aby w pełnym zakresie użytkowanie wieczyste, a chodzi o kwestie związane z mieszkaliwnictwem, miały służyć temu, aby koszty inwestycji mieszkaniowych były niższe. Kolejno przedstawił dwa tematy. Po pierwsze, wbrew obiegowej opinii to nie cele mieszkaniowe czy działalność gospodarcza są istotą użytkowania wieczystego. Mniej więcej z danych, które tutaj uzyskaliśmy

wynika, że około 8% powierzchni użytkowania wieczystego oddana została mikro, małym i średnim przedsiębiorcom. Na cele mieszkalne dla osób fizycznych jest to kolejne około 6%, natomiast głównymi użytkownikami wieczystymi są parki narodowe i to jest 60% powierzchni PKP 13,5%, uczelnie i instytuty badawcze 3%, jednostki samorządu terytorialnego 1,5%. To pokazuje, jak ważna dla funkcjonowania Państwa jest instytucja użytkowania wieczystego. Podmioty, które dotyczą dzisiejszego rozważania gospodarują na około 15%, do maksymalnie 20 % powierzchni oddanych w użytkowanie. Następnie drugi taki temat, który również się wyróżnił i pozwala zrozumieć tą sytuację, to jest powszechny zarzut, zagadnienie opierające się na kwestii wysokich opłat czynszowych i tego, że przedsiębiorcy kupują nieruchomości, czyli kupują prawo użytkowania wieczystego za pełną kwotę, a później i tak płacą czynsz. Pojawia się wtedy takie poczucie niesprawiedliwości, które też determinuje różnego rodzaju działania. Należy pamiętać, że nieruchomości objęte użytkowaniem są niezwykle wartościowe. Zwykle znajdują się w dobrej okolicy, są zagospodarowane, a ponieważ ustawodawca dopuszcza pełną swobodę obrotu takich nieruchomości, w efekcie rynek wycenia te nieruchomości na równi z prawem własności. Kupując taką nieruchomość na rynku wtórnym od poprzedniego użytkownika faktycznie mamy sytuację, kiedy najpierw płaci się 100% ceny, a później dodatkowo płacimy raty. Inaczej sprawa wygląda dla pierwszego użytkownika, który zaczyna gospodarowanie na danej działce po wpłacie tylko tej opłaty wstępnej, pierwszej a następnie płaci czynsz roczny. On tą korzyść jak najbardziej nabywa. Natomiast jest to dla niego bardzo korzystne rozwiązanie, na co zwracano uwagę w trakcie obrad zespołu. Zapytał, czy ograniczać prawo użytkowania - co wpłynie na niższą wycenę takich nieruchomości - czy też pozostać przy dotychczasowych regulacjach? Pytanie to niewątpliwie jest trudne, wymaga debaty na poziomie reformy prawa cywilnego o co zespół wnosił. Głos wyrażony podczas prac zespołu był zróżnicowany, ale stanowisko zostało przyjęte jednogłośnie, podsumował. Podkreślenia wymaga również brak sprzeciwu wobec postulatów strony społecznej wyrażonej przez jednostki samorządu terytorialnego wynikające z potencjalnej utraty wpływów z tytułu opłat rocznie. Następnie przedstawił Stanowisko Nr 1/2025 Stałego Zespołu Roboczego ds. Infrastruktury i Transportu WRDS WL z dnia 10 czerwca 2025 roku *w sprawie sytuacji użytkowników wieczystych w województwie lubelskim i podjęcia prac legislacyjnych dotyczących instytucji prawa użytkowania wieczystego*, co stanowi załącznik nr 2 do Protokołu.

Jarosław Stawiarski – Przewodniczący WRDS WL, Marszałek Województwa Lubelskiego, strona samorządowa

Przewodniczący WRDS WL podziękował za wypowiedź, po czym otworzył dyskusję.

Marek Mazurek – strona pracodawców, Lubelska Federacja Przedsiębiorców Polskich

Zdaniem Pana M. Mazurka użytkowanie wieczyste jest reliktem poprzedniego ustroju. Użytkowanie wieczyste obecnie stało się źródłem dochodów dla samorządów gminnych. Systematycznie podwyższana jest wartość a wygranie tej sprawy na etapie Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest bardzo trudne. Użytkowanie wieczyste jako takie nie ma przyszłości, ponieważ nikt nie rozumie istoty użytkowania wieczystego. Zdaniem Pana M. Mazurka należałoby zastanowić się jak z tego wyjść a nie rozwijać dalej tę formę działalności.

Tomasz Woś - Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Skarbu Państwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie

Nie zgodził się ze stwierdzeniem, że użytkowanie wieczyste jest reliktem. Zgadza się z tym, że wymaga reformy w zakresie przedsiębiorstwa. Jest bardzo dużo dziedzin prawnych życia, gdzie to użytkowanie jest zasadne i konieczne. W odniesieniu do przedsiębiorcy to problem pojawia się na poziomie wyceny i obliczeniu opłaty za użytkowanie wieczyste w oparciu o mechanizmy prawne. Natomiast w odniesieniu do opłat to sposób ustalania wartości wyceny

i kalkulacji kosztów użytkowania wieczystego jest uregulowane w formie rozporządzenia. Postulatem zespołu jest właśnie rozpoczęcie zmian w przepisach pod kątem sposobu reformowania użytkowania wieczystego w zakresie ustalania tych opłat, o których wspomniano. Prawo użytkowania wieczystego jest na prawie własności podmiotów publicznych i mamy cztery dochody nieruchomości: dochód nieruchomości skarbu państwa, dochód nieruchomości gminy, dochód nieruchomości powiatu i dochód nieruchomości województwa. W każdym zakresie są różne struktury i wielkości użytkowania wieczystego. Na naszym terenie najwięcej jest parków narodowych natomiast w województwie śląskim będzie nikła wartość użytkowania wieczystego, jeśli chodzi o parki natomiast będzie bardzo dużo przedsiębiorstw państwowych. Różne podmioty publiczne mają różną wielkość swoich zasobów.

Ewa Płocica-Pośrednik – Zastępca Dyrektora Departamentu Infrastruktury i Majątku Województwa UMWL

Zgadza się z wypowiedzią swojego przedmówcy, że użytkowanie wieczyste wymaga zmian legislacyjnych do czego dąży stanowisko, które zostało przedstawione. Sytuacja samorządu województwa lubelskiego jest inna od pozostałych samorządów, dlatego że grunty, które stanowią własność i oddane są w użytkowanie wieczyste są oddane naszym podmiotom i one je użytkują. Są to: samorządowe jednostki organizacyjne, spółka akcyjna i jednostka samorządu terytorialnego. Poprosiła o podjęcie wypracowanego stanowiska.

Zbigniew Rymsza – strona pracodawców, Pracodawcy Lubelszczyzny „Lewiatan”

Według Pana Z. Rymszy stanowisko jest bardzo dobrze przygotowane. Temat jest bardzo interesujący i dotyka w różnym zakresie wiele województw a struktura własności może być różna i takie rozwiązanie może wydać się bardziej bezpieczne.

Marek Chmielewski – strona pracowników, Niezależny Samorządny Związek Zawodowy „Solidarność”

Zwrócił uwagę na stronę społeczną formy użytkowania wieczystego, patrząc na strukturę własności samorządu województwa lubelskiego, bo tak naprawdę podstawa funkcjonowania kultury i sztuki w znaczącej części ochrony zdrowia, gdyby były rewolucyjne czy radykalne to pozbawiłyby pewnych instrumentów tj. poręczenia czy tego typu formy zaciągania zobowiązań z zabezpieczeniem na majątku więc jest to instrument polityki każdego samorządu zróżnicowanego w zależności od powiatu, gminy i województwa. Na zakończenie zapytał czy przedstawiciel związku przedsiębiorców brał udział w pracach zespołu i na ile były głosy odmienne od wypracowanego stanowiska.

Marek Kołodziejczyk – Wiceprzewodniczący WRDS WL, strona pracowników, Przewodniczący Forum Związków Zawodowych

Zdaniem Pana M. Kołodziejczyka użytkowanie wieczyste zostanie, może nie w 100% ale musi zostać ze względów społecznych, samorządowych, wojewódzkich. Natomiast bardzo trafnym spostrzeżeniem jest to, że należy należycie popracować, aby przyjęło to „ludzką twarz” i wypracować górne granice płatności lub zaproponować wyliczenie tych opłat i umieszczenie ich na pewnym poziomie, który nie pozbawi środków samorządów i docelowych właścicieli, natomiast przedsiębiorcom ułatwi życie ponieważ będą wiedzieli na przyszłość jak mogą planować swoje działania. Uważa, że jest to temat do dalszej pracy i jest za przyjęciem stanowiska.

Mirosława Gałań – Wiceprzewodnicząca WRDS WL, strona pracodawców, Business Centre Club

Po wysłuchaniu wypowiedzi swoich przedmówców powiedziała, że stanowisko, które wypracował zespół jest właściwe i skierowane w konkretnym kierunku. Użytkowanie wieczyste dla parków czy

kolei jest czymś innym niż użytkowanie wieczyste dla przedsiębiorców. Zgodnie z przepisami użytkowanie wieczyste zmienia się co trzy lata, co sama odczuła i sygnalizowała. Zwiększenie kosztów użytkowania wieczystego o 400% jest niehumanitarne w stosunku do przedsiębiorcy. To stanowisko porusza ten temat i należy go przesłać do wszystkich wskazanych adresatów.

Jarosław Stawiarski – Przewodniczący WRDS WL, Marszałek Województwa Lubelskiego, strona samorządowa

Zapytał, czy są jeszcze jakieś uwagi do stanowiska.

Marcin Kusiak – strona pracodawców, Pracodawcy Ziemi Lubelskiej

Zaproponował skierowanie pisma do Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorstw, ponieważ przy Rzeczniku działa Zespół Deregulacyjny, który może się tą sprawą zająć i nadać temu bieg.

Jarosław Stawiarski – Przewodniczący WRDS WL, Marszałek Województwa Lubelskiego, strona samorządowa

Podziękował za merytoryczną dyskusję po czym przeprowadził głosowanie nad projektem stanowiska.

Głosowanie nad przyjęciem stanowiska

Głosy za – 27

Głosy przeciw – 0

Głosy wstrzymane – 0

Jarosław Stawiarski – Przewodniczący WRDS WL, Marszałek Województwa Lubelskiego, strona samorządowa

Przedstawił adresatów stanowiska tj.:

- Prezes Rady Ministrów
- Minister Rozwoju i Technologii
- Minister Sprawiedliwości
- Marszałek Województwa Lubelskiego
- Przewodniczący Rady Dialogu Społecznego
- Przewodniczący Wojewódzkich Rad Dialogu Społecznego
- Prezydenci Miast z terenu województwa lubelskiego
- Starostowie z terenu województwa lubelskiego
- Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorstw w Warszawie

Ad 3. Wolne wnioski

Jarosław Stawiarski – Przewodniczący WRDS WL, Marszałek Województwa Lubelskiego, strona samorządowa

Poinformował o temacie najbliższego posiedzenia plenarnego WRDS WL, które odbędzie się już po przerwie wakacyjnej we wrześniu. Następnie zapytał, czy ktoś z członków Rady zgłasza wolne wnioski? Wolnych wniosków nie było.

Ad 4. Zakończenie posiedzenia.

Jarosław Stawiarski – Przewodniczący WRDS WL, Marszałek Województwa Lubelskiego, strona samorządowa

Podziękował wszystkim zebranym za uczestnictwo w posiedzeniu po czym zakończył spotkanie.

Protokolant

Katarzyna Gołębiowska

PRZEWODNICZĄCY
Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego
Województwa Lubelskiego

/-/Jarosław Stawiarski

Załączniki do protokołu:

1. Imienna lista obecności z posiedzenia Plenarnego WRDS WL z dnia 26 czerwca 2025 roku.
2. Stanowisko Nr 4/2025 Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego Województwa Lubelskiego z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie sytuacji użytkowania wieczystego w województwie lubelskim i podjęcia prac legislacyjnych dotyczących instytucji prawa użytkowania wieczystego.