

543**OBWIESZCZENIE PREZESA RADY MINISTRÓW**

z dnia 25 maja 2000 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1. Na podstawie art. 8 ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) ustawą z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej — w związku z reformą ustroju państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668),
- 2) ustawą z dnia 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 484),
- 3) ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70)

i zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania tekstu jednolitego.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy nie obejmuje następujących przepisów:

- 1) art. 234—239 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), które stanowią:

„Art. 234. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464, Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703 oraz z 1997 r. Nr 43, poz. 242) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 232 w § 2 po wyrazach «Skarbu Państwa» dodaje się przecinek i wyrazy «gmin lub ich związków.»,
- 2) skreśla się art. 242.

Art. 235. W ustawie z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10, poz. 48, z 1983 r. Nr 38, poz. 173, z 1989 r. Nr 35, poz. 192, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 56, poz. 322, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 oraz z 1997 r. Nr 5, poz. 24 i Nr 88, poz. 554) skreśla się art. 35.

Art. 236. W ustawie z dnia 31 marca 1965 r. o wyższym szkolnictwie wojskowym (Dz. U. z 1992 r. Nr 10, poz. 40, z 1996 r. Nr 7,

poz. 44 i z 1997 r. Nr 96, poz. 590) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 6 dodaje się art. 6a w brzmieniu:

«Art. 6a. Akademie wojskowe są zwolnione z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.»

2) po art. 54 dodaje się art. 54a w brzmieniu:

«Art. 54a. 1. Z dniem 1 stycznia 1998 r.:

1) grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, pozostające w zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej i zajęte na siedziby akademii wojskowych, stają się przedmiotem użytkowania wieczystego tych akademii,

2) budynki, inne urządzenia trwale z gruntem związane i lokale znajdujące się na gruntach, o których mowa w pkt 1, stają się własnością akademii wojskowych.

2. Nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali, o których mowa w ust. 1, nie może naruszać praw osób trzecich.»

Art. 237. W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. — Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163 i Nr 43, poz. 241, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, z 1991 r. Nr 103, poz. 446, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 54, poz. 349) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 43 skreśla się pkt 8;

2) w art. 44:

a) w ust. 1 po wyrazach «geodezji i kartografii» skreśla się wyrazy «z wyjątkiem uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości»,

b) skreśla się ust. 2a;

3) w art. 45 w ust. 1 wyrazy «Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji lub z jego upoważnienia Główny Geodeta Kraju w zakresie wymienionym w art. 45 pkt 1—7 oraz Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w zakresie wymienionym w art. 43 pkt 8» zastępuje się wyrazami «Główny Geodeta Kraju».

Art. 238. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 80, poz. 507) w art. 33c w pkt 2 po wyrazie «urbanistyki» dodaje się wyrazy «oraz licencji zawodowe w dziedzinie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami».

Art. 239. W ustawie z dnia 8 sierpnia 1996 r. o urzędzie Ministra Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 493 i Nr 156, poz. 775) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 5 w ust. 1 w pkt 3 skreśla się wyraz «rzeczowymi»;

2) w art. 20 w pkt 2 i 3 po wyrazie «mienia» dodaje się przecinek oraz wyrazy «z wyłączeniem nieruchomości.»;

2) art. 150 ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej — w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668), który stanowi:

„Art. 150. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1999 r., z wyjątkiem art. 26, art. 128 pkt 2, art. 139 pkt 1 i 10, art. 145 ust. 2 i 4, art. 146 ust. 2 i 4 oraz art. 147 ust. 2 i 3, które wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, i art. 34 pkt 1, art. 36 pkt 23, art. 48 pkt 1 i 3, art. 84, art. 97 pkt 1—3, 5—10 i 12—36 oraz art. 139 pkt 9 lit. a), które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2000 r.»;

3) art. 12 ustawy z dnia 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 484), który stanowi:

„Art. 12. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z tym że:

1) art. 1 pkt 8—10 stosuje się do gospodarki finansowej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa poczynając od roku obrotowego 1999,

2) art. 5 stosuje się poczynając od roku podatkowego 1999.»;

4) art. 2, 3 i 9 ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70), które stanowią:

„Art. 2.1. Osoby, które przed dniem 1 stycznia 2000 r. wykonywały działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami przez okres dłuższy niż 2 lata, zwalnia się z obowiązku odbycia praktyki zawodowej, a jeżeli przez okres dłuższy niż 5 lat — również z obowiązku złożenia egzaminu. Zwolnienia dokonuje Państwowa Komi-

sja Kwalifikacyjna na wniosek osoby ubiegającej się o nadanie licencji zawodowej, złożony do dnia 31 grudnia 2000 r.

2. Osoby, które w dniu 1 stycznia 1998 r. prowadziły, na podstawie obowiązujących przed tym dniem przepisów, działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomości lub zarządzania nieruchomościami, mogą prowadzić działalność, o której mowa w art. 183a lub art. 189 ust. 1, bez posiadania licencji zawodowych do dnia 31 grudnia 2000 r.
3. Przedsiębiorcy, którzy w dniu 1 stycznia 1998 r. prowadzili na podstawie obowiązujących przed tym dniem przepisów działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami, mogą prowadzić działalność, o której mowa w art. 183a lub art. 189 ust. 1, pod warunkiem zatrudnienia do dnia 31 grudnia 2000 r. odpowiednio licencjonowanych pośredników lub zarządców.

Art. 3. Do spraw o podział nieruchomości, w przypadku określonym w art. 1 pkt 32 lit. d), w których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stosuje się przepisy dotychczasowe."

Art. 3. Do spraw o podział nieruchomości, w przypadku określonym w art. 1 pkt 32 lit. d), w których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stosuje się przepisy dotychczasowe."

„Art. 9. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów art. 1 pkt 94 lit. a) i c) oraz pkt 96 lit. b), które wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia 1 stycznia 2000 r., a także art. 1 pkt 63, pkt 66 oraz pkt 72, które wchodzi w życie z dniem 31 grudnia 2000 r.”

Prezes Rady Ministrów: *J. Buzek*

Załącznik do obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 25 maja 2000 r. (poz. 543)

USTAWA

z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady:

- 1)¹⁾ gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego,
- 2) podziału nieruchomości,
- 3) scalania i podziału nieruchomości,
- 4) pierwokupu nieruchomości,
- 5) wywłaszczenia nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
- 6) udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) wyceny nieruchomości,

8) działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

Art. 2. Ustawa nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, a w szczególności:

- 1) ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245, z 1997 r. Nr 140, poz. 939 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668),
- 2) ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 1989 r. Nr 58, poz. 349, z 1994 r. Nr 127, poz. 627, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136),
- 3) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444, z 1992 r. Nr 21, poz. 85 i Nr 54, poz. 254, z 1994 r. Nr 1, poz. 3 i Nr 127, poz. 627, z 1995 r. Nr 147, poz. 713, z 1996 r. Nr 91, poz. 409, z 1997 r. Nr 54, poz. 349, Nr 121, poz. 770, Nr 160, poz. 1079, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 49, poz. 484 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136),
- 4) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 1995 r. Nr 57, poz. 299 i Nr 101, poz. 504, z 1996 r. Nr 59, poz. 268, Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775, z 1997 r. Nr 54, poz. 349 i Nr 79, poz. 484, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 49, poz. 484

¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej — w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1999 r., oraz przez art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70), która weszła w życie z dniem 15 lute-

5) ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych (Dz. U. Nr 127, poz. 627, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775, z 1997 r. Nr 133, poz. 885 oraz z 1998 r. Nr 106, poz. 668),

6)²⁾ ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 86, poz. 433, z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 6, poz. 31, Nr 80, poz. 506 i Nr 106, poz. 678, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 86, poz. 964 i Nr 93, poz. 1063 oraz z 2000 r. Nr 6, poz. 70),

7)²⁾ ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. Nr 90, poz. 405 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 80, poz. 509 i Nr 121, poz. 770).

Art. 3. 1. Centralnym organem administracji rządowej w sprawach gospodarki nieruchomościami, regulowanych przepisami ustawy, jest Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

2. Organem doradczym Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w sprawach gospodarki nieruchomościami jest Państwowa Rada Nieruchomości.

3. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast powołuje i odwołuje przewodniczącego i członków Rady, o której mowa w ust. 2, oraz ustala jej regulamin, który określa organizację i zasady działania tej Rady.

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) nieruchomości gruntowej — należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,

2)³⁾ zasobie nieruchomości — należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa nie oddane w użytkowanie wieczyste lub w trwałą zarząd, a także nie obciążone prawem użytkowania,

nieruchomości wskutek jej wywłaszczenia albo przejęcia na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego⁵⁾ na podstawie innych tytułów,

5) planie miejscowym — należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym,

6) wycenie nieruchomości — należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości,

7) powszechnej taksacji nieruchomości — należy przez to rozumieć wycenę nieruchomości, w wyniku której następuje ustalenie wartości katastralnej nieruchomości,

8) szacowaniu nieruchomości — należy przez to rozumieć czynności związane z określaniem wartości nieruchomości,

9)⁶⁾ właściwym organie — należy przez to rozumieć, z zastrzeżeniem art. 60, starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz zarząd gminy, zarząd powiatu i zarząd województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa,

9a)⁷⁾ samorządowej osobie prawnej — należy przez to rozumieć osoby prawne powoływane lub tworzone przez organy jednostek samorządu terytorialnego,

9b)⁸⁾ jednostce samorządu terytorialnego — należy przez to rozumieć gminę, powiat lub województwo,

9b)^{1) 9)} staroście — należy przez to rozumieć również

- 9d)⁷⁾ radzie lub sejmiku — należy przez to rozumieć radę gminy lub radę powiatu oraz sejmik województwa,
- 10)¹⁰⁾ jednostce organizacyjnej — należy przez to rozumieć państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej,
- 11)¹¹⁾ opłacie adiacenckiej — należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości,
- 5) ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury,
- 5a)¹²⁾ ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- 7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa

w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz w sprawach wywłaszczeń, odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości i zwrotów tych nieruchomości przysługuje stronie odwołanie do wojewody.

DZIAŁ II

Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego⁵⁾

Rozdział 1

Zasady ogólne

Art. 10.¹⁶⁾^{1.17)} Przepisy niniejszego działu stosuje się do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego.

2. Przepisy dotyczące jednostek samorządu terytorialnego stosuje się odpowiednio do związków tych jednostek.

3.¹⁸⁾ Przepisy dotyczące czynności cywilnoprawnych, dokonywanych między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego, stosuje się odpowiednio do czynności cywilnoprawnych dokonywanych między tymi jednostkami.

Art. 11. 1.¹⁹⁾ Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich zarządy.

2.²⁰⁾ Jeżeli przepisy ustawy wymagają udzielenia zgody przez radę, sejmik lub wojewodę, wyrażenie zgody następuje odpowiednio w drodze uchwały rady lub sejmiku albo zarządzenia wojewody.

Art. 12. Organy, o których mowa w art. 11, działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego⁵⁾, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

¹⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 4 ustawy wymienionej w przypisie 3.

¹⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 7 ustawy z dnia 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 484), która weszła w życie z dniem 15 czerwca 1999 r., oraz przez art. 1 pkt 7 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁸⁾ Dodany przez art. 1 pkt 7 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 5 ustawy wymienionej w przypisie 3 oraz zgodnie z oznaczeniem ustalonym przez art. 1 pkt 8 ustawy wymienionej w przypisie 2.

²⁰⁾ Dodany przez art. 1 pkt 8 ustawy wymienionej w przypisie 2.

Art. 13. 1. Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzących przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzących fundacji.

2.²¹⁾ Nieruchomość może być, z zastrzeżeniem art. 59 ust. 1, przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa i jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. Darowizny nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa dokonuje starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, za zgodą wojewody, a nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego jej zarząd — za zgodą swojej rady lub sejmiku. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel, darowizna może być odwołana.

3. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być przedmiotem wkładu niepieniężnego (aportu) wnoszonego do spółki.

4. Sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga uzyskania:

- 1) zgody właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków działającego w imieniu wojewody — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,
- 2) opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków działającego w imieniu wojewody — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego⁵⁾.

Art. 14.²²⁾ 1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być sprzedawane jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną lub oddawane nieodpłatnie tym jednostkom w użytkowanie wieczyste. Nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną albo oddawane im nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste.

2. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi

²¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 6 ustawy wymienionej w przypisie 3.

²²⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 7 ustawy wymienionej w przypisie 3.

prawami rzeczowymi. Nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.

3. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

4.²³⁾ Przepis ust. 3 stosuje się również w razie zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność, a także zamiany praw użytkowania wieczystego dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami.

5. Zawarcie umów w sprawach, o których mowa w ust. 1—4, wymaga uprzedniej zgody wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo zgody odpowiednio rady lub sejmiku w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Art. 15. 1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego⁵⁾ mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność.

Art. 16. 1.²⁴⁾ Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Do zrzeczenia się tych praw stosuje się odpowiednio przepis art. 179 Kodeksu cywilnego.

2.²⁵⁾ W stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem własności lub użytkowania wieczystego samorządowej osoby prawnej zrzeczenie się wymaga zgody zarządu właściwej jednostki samorządu terytorialnego. Z chwilą zrzeczenia się nieruchomości staje się przedmiotem własności albo przedmiotem użytkowania wieczystego tej jednostki samorządu terytorialnego.

Art. 17. 1.²⁶⁾ Państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nabywają nieruchomości na własność Skarbu Państwa, a samorządowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej — na własność odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego.

2.²⁷⁾ W przypadku nabycia przez państwową jednostkę organizacyjną prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, prawo to wygasa. Przepis ten stosuje się również w przypadku nabycia przez samorządową jednostkę organizacyjną prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego.

3. Jednostki organizacyjne, o których mowa w ust. 1 i 2, uzyskują do nabytych nieruchomości trwałe zarząd z dniem ich nabycia.

Art. 18. Nieruchomości mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym w trwałe zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością.

Art. 19. Sprzedaż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem i dzierżawę, jeżeli są położone na obszarach:

- 1) morskich pasów nadbrzeżnych — wymaga porozumienia z organem administracji rządowej właściwym w sprawach morskich,
- 2) terenów górniczych — wymaga, w razie braku planu miejscowego, porozumienia z organem właściwym do udzielania koncesji na wydobywanie kopaliny,
- 3) parków narodowych — wymaga porozumienia z dyrektorem właściwego parku narodowego,
- 4) graniczących z nieruchomościami oddanymi w trwałe zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa — wymaga porozumienia z właściwym w tych sprawach naczelnym organem administracji rządowej.

Rozdział 2

Zasoby nieruchomości

Art. 20. Tworzy się:

- 1) zasób nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) gminne zasoby nieruchomości,
- 3)²⁸⁾ powiatowe zasoby nieruchomości,
- 4)²⁸⁾ wojewódzkie zasoby nieruchomości.

23) W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie terytorialnym i niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 225).

26) W brzmieniu ustalonym przez art. 127 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 11 kwietnia 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie terytorialnym i niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 225).

Art. 21. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa stanowią nieruchomości, które w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stanowiły własność Skarbu Państwa i nie znajdowały się w użytkowaniu wieczystym lub trwałym zarządzie oraz nie były obciążone prawem użytkowania, a także nieruchomości, które po dniu wejścia w życie ustawy :

- 1)²⁹⁾ zostały nabyte, w drodze umowy, na własność lub w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa,
- 2) zostały nabyte w drodze wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa,
- 3) stały się własnością Skarbu Państwa w drodze zamiany lub darowizny albo co do których Skarb Państwa uzyskał w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,
- 4) stanowiły własność Skarbu Państwa i w stosunku do których wygasło po tym dniu prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- 5) pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych państwowych osobach prawnych oraz zlikwidowanych państwowych jednostkach organizacyjnych,
- 6) stały się własnością Skarbu Państwa wskutek zrzeczenia się,
- 7) zostały przejęte lub nabyte na własność Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów prawnych.

Art. 22.³⁰⁾ Nieruchomości stanowiące odpowiednio zasób nieruchomości Skarbu Państwa, województwa lub powiatu, przeznaczone w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz na realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, przekazuje się gminie w drodze darowizny, na jej wniosek, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy i jeżeli cele te nie są lub nie mogą być realizowane odpowiednio przez Skarb Państwa, województwo lub powiat. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel darowizna może być odwołana.

Art. 23. 1.³¹⁾ Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności:

- 1) ewidencjonują nieruchomości,
- 2) zapewniają wycenę tych nieruchomości,
- 3) sporządzają plany wykorzystania zasobu,

²⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 11 ustawy wymienionej w przypisie 3.

³⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 12 ustawy wymienionej w przypisie 3.

³¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 13 ustawy wymienionej w przypisie 3.

- 4) zabezpieczają nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności,
- 6) współpracują z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego⁵⁾,
- 7)³²⁾ zbywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu,
- 8) podejmują czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej lub o założenie księgi wieczystej.

2. Realizacja zadań, o których mowa w ust. 1 pkt 1—6, może być powierzana zarządcom nieruchomości, o których mowa w przepisach rozdziału 3 działu V.

3.³³⁾ Od wpływów osiągniętych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, użytkowania wieczystego, czynszu dzierżawnego i najmu — nieruchomości Skarbu Państwa, o których mowa w ust. 1, potrąca się 5% środków, które stanowią dochód powiatu, na którego terenie znajdują się te nieruchomości.

Art. 24. 1. Gminny zasób nieruchomości stanowią nieruchomości, które w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stanowiły własność gminy i nie znajdowały się w użytkowaniu wieczystym lub trwałym zarządzie oraz nie były obciążone prawem użytkowania, w tym nieruchomości nabyte na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. — Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, Nr 43, poz. 253 i Nr 92, poz. 541, z 1991 r. Nr 34, poz. 151, z 1992 r. Nr 6, poz. 20, z 1993 r. Nr 40, poz. 180, z 1994 r. Nr 1, poz. 3 i Nr 65, poz. 285, z 1996 r. Nr 23, poz. 102 i Nr 106, poz. 496 oraz z 1997 r. Nr 9, poz. 43). Gminny zasób nieruchomości stanowią również nieruchomości, które po dniu wejścia w życie ustawy:

- 1) zostały nabyte, w drodze umowy, na własność lub w użytkowanie wieczyste gminy,
- 2) zostały nabyte w drodze wywłaszczenia na rzecz gminy,
- 3) stały się własnością gminy w drodze zamiany lub darowizny albo co do których gmina uzyskała w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,

³²⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 14 ustawy wymienionej w przypisie 3 oraz przez art. 1 pkt 10 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

³³⁾ Dodany przez art. 1 pkt 10 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

- 4) stanowiły własność gminy i w stosunku do których po tym dniu wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- 5) pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych komunalnych osobach prawnych oraz zlikwidowanych komunalnych jednostkach organizacyjnych,
- 6) stały się własnością gminy na skutek zrzeczenia się,
- 7) zostały nabyte w drodze pierwokupu,
- 8) zostały nabyte w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
- 9) zostały przejęte na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych mogą być wykorzystywane gminne zasoby nieruchomości.

3. Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279 i z 2000 r. Nr 12, poz. 136).

Art. 25. 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd gminy.

2. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 2, z wyłączeniem czynności wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7 i 8, może być powierzane zarządcom nieruchomości, o których mowa w przepisach rozdziału 3 działu V.

Art. 25a.³⁴⁾ Powiatowy zasób nieruchomości stanowią nieruchomości, które :

- 1) stały się własnością powiatu na podstawie odrębnej ustawy,
- 2) zostały nabyte w drodze umowy na własność lub w użytkowanie wieczyste powiatu,
- 3) zostały nabyte w drodze wywłaszczenia na rzecz powiatu,

- 4) stały się własnością powiatu w drodze zamiany lub darowizny albo co do których powiat uzyskał w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,
- 5) stanowiły własność powiatu i w stosunku do których wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- 6) pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych powiatowych osobach prawnych oraz zlikwidowanych powiatowych jednostkach organizacyjnych,
- 7) stały się własnością powiatu na skutek zrzeczenia się,
- 8) zostały przejęte na własność powiatu na podstawie innych tytułów prawnych.

Art. 25b.³⁴⁾ Powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Przepisy art. 25 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

Art. 25c.³⁴⁾ Wojewódzki zasób nieruchomości stanowią nieruchomości, które :

- 1) stały się własnością województwa na podstawie odrębnych ustaw,
- 2) zostały nabyte w drodze umowy na własność lub w użytkowanie wieczyste województwa,
- 3) zostały nabyte w drodze wywłaszczenia na rzecz województwa,
- 4) stały się własnością województwa w drodze zamiany lub darowizny albo co do których województwo uzyskało w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,
- 5) stanowiły własność województwa i w stosunku do których wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- 6) pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych wojewódzkich osobach prawnych oraz zlikwidowanych wojewódzkich jednostkach organizacyjnych,
- 7) stały się własnością województwa na skutek zrzeczenia się,
- 8) zostały przejęte na własność województwa na podstawie innych tytułów prawnych.

Art. 25d.³⁴⁾ Wojewódzkim zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd województwa. Przepisy art. 25 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

Art. 26. 1. Granice między nieruchomościami nabywanymi na własność Skarbu Państwa lub na własność jednostki samorządu terytorialnego⁵⁾ przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić, według stanu uwidocznionego w katastrze nieruchomości.

2. W razie sporu co do przebiegu linii granicznych, o których mowa w ust. 1, nie wstrzymuje się czynności

³⁴⁾ Dodany przez art. 137 pkt 15 ustawy wymienionej w przypisie 3.

związanych z nabyciem nieruchomości, co nie wyłącza roszczeń pomiędzy właścicielami nieruchomości, których granice zostały ustalone w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 3

Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste

Art. 27. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Art. 28. 1. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

2. Warunki zbycia nieruchomości w drodze przetargu obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą.

3. Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy.

Art. 29. 1. W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego.

2. Jeżeli przedmiotem umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste jest nieruchomość wpisana do rejestru zabytków, przy określaniu sposobu korzystania z tej nieruchomości można nałożyć, w razie potrzeby, na nabywcę obowiązek odbudowy lub remontu położonych na niej zabytkowych obiektów budowlanych, w terminie określonym w umowie.

Art. 30. Postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z tej nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej.

Art. 31. Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.

Art. 32. 1. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

2. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

3.³⁵⁾ W odniesieniu do nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste przeniesienie własności tej nieruchomości, w drodze umowy, między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między jednostkami samorządu terytorialnego może nastąpić za powiadomieniem jej użytkownika wieczystego.

Art. 33. 1. Użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu.

2. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje.

3. Właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. W razie rozwiązania umowy zwraca się pierwszą opłatę wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego oraz sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za nie wykorzystany okres użytkowania wieczystego. Opłaty te podlegają waloryzacji. Maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy.

4. Przepisy ust. 1—3 stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Art. 34. 1.³⁶⁾ W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu,
- 2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed

³⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 16 ustawy wymienionej w przypisie 3.

³⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 11 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu,

3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu, stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1.

3. Zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego⁵⁾.

4.³⁷⁾ Osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

5.³⁸⁾ Osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 6, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

6.³⁹⁾ Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z zastrzeżeniem art. 60.

Art. 35. 1.⁴⁰⁾ Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

2. W wykazie, o którym mowa w ust. 1, określa się odpowiednio:

1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczistej oraz katastru nieruchomości,

³⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 11 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

³⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 11 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 2.

³⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 17 ustawy wymienionej w przypisie 3.

⁴⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 18 ustawy wymienionej w przypisie 3 oraz przez art. 1 pkt 12 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

2) powierzchnię nieruchomości,

3) opis nieruchomości,

4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym i sposób jej zagospodarowania,

5) termin zagospodarowania nieruchomości,

6) cenę nieruchomości,

7) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego,

8) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy,

9) terminy wnoszenia opłat,

10) zasady aktualizacji opłat,

11) informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę,

12)⁴¹⁾ termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

3. Ustanawianie odrębnej własności lokali w domach wielolokalowych, wchodzących w skład nieruchomości, następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388, z 1997 r. Nr 106, poz. 682 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 29, poz. 355).

Art. 36. 42) W przypadku naruszenia przez właściwy organ przepisów art. 34 ust. 1—5 Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych.

Rozdział 4

Przetargi na zbycie nieruchomości

Art. 37. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

2. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34,

2)⁴³⁾ zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami,

3) jest zbywana na zasadach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2,

⁴¹⁾ Dodany przez art. 1 pkt 12 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁴²⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 19 ustawy wymienionej w przypisie 3.

⁴³⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 20 lit. a) tiret pierwsze ustawy wymienionej w przypisie 3.

- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny,
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego,
- 6) przedmiotem zbycia są części nieruchomości, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza te części nabyć, jeżeli nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości,
- 7)⁴⁴⁾ ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji,
- 8)⁴⁵⁾ jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona.

3.⁴⁶⁾ Wojewoda — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

Art. 38. 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ.

2.⁴⁷⁾ Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie terminów, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 oraz ust. 4. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

⁴⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 20 lit. a) tiret drugie ustawy wymienionej w przypisie 3.

⁴⁵⁾ Dodany przez art. 1 pkt 13 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁴⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 20 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 3 oraz przez art. 1 pkt 13 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁴⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 21 ustawy wymienionej w przypisie 3 oraz przez art. 1 pkt 14 ustawy wymienionej w przypisie 2.

3. Przed ogłoszeniem o przetargu rozpatruje się wnioski osób uprawnionych do nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku, informacji o nieruchomości, której ten wniosek dotyczy, nie zamieszcza się w ogłoszeniu o przetargu.

Art. 39. 1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się przetarg drugi, w którym właściwy organ może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłaszaniu pierwszego przetargu, stosownie do art. 67 ust. 2 pkt 2.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a nieruchomość może być zbyta w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.

Art. 40. 1. Przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
- 2) przetargu ustnego ograniczonego,
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego,
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

2. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

3. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator.

Art. 41. 1. Organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

Art. 42. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania przetargów na nieruchomości.

Rozdział 5

Oddawanie w trwałą zarząd

Art. 43. 1.⁴⁸⁾ Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną.

⁴⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 22 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 3.

2. Jednostka organizacyjna ma prawo, z zastrzeżeniem ust. 6, korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do:

- 1) korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania,
- 2) zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub modernizacji obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego,
- 3) oddania, za zgodą organu nadzorującego, nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo jej użyczenia w drodze umowy zawartej na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu, jeżeli umowa jest zawierana na okres do 3 lat, lub za zgodą właściwego organu, jeżeli umowa jest zawierana na okres powyżej 3 lat.

3.⁴⁹⁾ Nieruchomości oddane w trwały zarząd ministerstwu, urzędowi centralnym i urzędowi wojewódzkim lub części tych nieruchomości mogą być oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie za zgodą Prezesa Rady Ministrów albo upoważnionego przez niego ministra.

4. Jednostka organizacyjna ma prawo wypowiedzenia, za zgodą organu nadzorującego, każdej umowy najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości lub jej części, obciążających nieruchomość objętą trwałym zarządem, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

4a.⁵⁰⁾ Zgoda, o której mowa w ust. 2 pkt 2 i pkt 3 oraz w ust. 4, a także w art. 47 ust. 1 i art. 48 ust. 1, nie jest wymagana w przypadku Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji, Krajowego Biura Wyborczego oraz Państwowej Inspekcji Pracy.

5.⁵¹⁾ Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego — odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej.

6.⁵²⁾ Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą ustalić, odpowiednio w drodze zarządzenia lub

uchwały, szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne.

Art. 44. 1. Trwały zarząd ustanawia się na czas nie oznaczony lub czas oznaczony.

2. Z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występuje jednostka organizacyjna.

Art. 45. 1. Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art. 60.

2. Decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu powinna zawierać:

- 1) nazwę i siedzibę jednostki organizacyjnej, na rzecz której jest ustanawiany trwały zarząd,
- 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości,
- 3) powierzchnię oraz opis nieruchomości,
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym i sposób jej zagospodarowania,
- 5) cel, na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd,
- 6) termin zagospodarowania nieruchomości,
- 7) cenę nieruchomości i opłatę z tytułu trwałego zarządu,
- 8) możliwość aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu,
- 9) czas, na który trwały zarząd został ustanowiony.

3. Objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Art. 46. 1. Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu.

2. Właściwy organ może z urzędu wydać decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości lub jej części w razie stwierdzenia, że:

- 1) nieruchomość nie została zagospodarowana zgodnie z decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu,
- 2)⁵³⁾ jednostka organizacyjna nie zawiadomiła właściwego organu o oddaniu nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo o użyczeniu lub nie uzyskała zgody, o której mowa w art. 43 ust. 2 pkt 3,
- 3) nieruchomość jest wykorzystywana niezgodnie z jej przeznaczeniem w planie miejscowym,
- 4) sposób korzystania z nieruchomości pogarsza stan środowiska w stopniu zagrażającym życiu, zdrowiu lub mieniu,

⁴⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 15 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁵⁰⁾ Dodany przez art. 1 pkt 15 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁵¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 22 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 3 oraz przez art. 1 pkt 15 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁵²⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 22 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 3.

⁵³⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 16 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

- 5) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym uległo zmianie, która nie pozwala na dalsze wykorzystywanie nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, a jednostka organizacyjna nie ma możliwości zmiany sposobu wykorzystywania nieruchomości,
- 6) nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

3. Wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygast trwały zarząd, była wynajęta, wdzierżawiona lub użyczona.

4. Decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu przystępującego jednostkom organizacyjnym:

- 1)⁵⁴⁾ resortu obrony narodowej — wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw obrony narodowej,
- 2)⁵⁵⁾ resortu spraw wewnętrznych i administracji — wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw wewnętrznych,
- 3) resortu sprawiedliwości — wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw sprawiedliwości^{55a)},
- 4) Urzędowi Ochrony Państwa — wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Szefem Urzędu Ochrony Państwa.

Art. 47. 1. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd może zgłosić właściwemu organowi wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu tego zarządu do całej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się dla niej zbędna. Złożenie wniosku powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną.

2. Właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nie-

wanego przez jednostkę organizacyjną, i jego ustanowieniu na rzecz jednostki organizacyjnej wnioskującej o przekazanie. W sprawach tych stosuje się przepis art. 45 ust. 3.

Art. 49. 1. Likwidacja jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd nieruchomości powoduje, z zastrzeżeniem ust. 2, jego wygaśnięcie.

2. Jeżeli likwidacja jednostki organizacyjnej następuje w wyniku przekształceń organizacyjnych, trwały zarząd przechodzi na następcę prawnego tej jednostki. Organ likwidujący może zgłosić właściwemu organowi wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu.

Art. 50. Do trwałego zarządu w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o użytkowaniu.

Rozdział 6

Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne

Art. 51. 1. Państwowa osoba prawna oraz państwowa jednostka organizacyjna, z dniem ich utworzenia, są wyposażane w nieruchomości niezbędne do ich działalności odpowiednio przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa⁵⁶⁾, organ założycielski lub przez organ nadzorujący.

2. Wyposażenie polega na przeniesieniu na rzecz państwowej osoby prawnej własności nieruchomości albo oddaniu jej nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub na oddaniu państwowej jednostce organizacyjnej nieruchomości w trwały zarząd.

3. Na wyposażenie, o którym mowa w ust.1, przeznaczają się nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

4. Przy wyposażaniu państwowych osób prawnych przeniesienie własności nieruchomości następuje nieodpłatnie oraz nie pobiera się pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

2. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa⁵⁶⁾ lub organ założycielski, wykonując ustalenia zawarte w akcie o utworzeniu państwowej osoby prawnej, przenosi na państwową osobę prawną własność nieruchomości lub oddaje tej osobie nieruchomości grunty w użytkowanie wieczyste w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Art. 54. 1. Organ nadzorujący w akcie o utworzeniu państwowej jednostki organizacyjnej wyposaża tę jednostkę w nieruchomości, o których mowa w art. 52.

2.³¹⁾ Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wykonując ustalenia zawarte w akcie o utworzeniu państwowej jednostki organizacyjnej, oddaje tej jednostce nieruchomości w trwały zarząd w drodze decyzji.

Art. 55. W razie gdy państwowe osoby prawne albo państwowe jednostki organizacyjne są tworzone w wyniku podziału istniejących osób prawnych lub jednostek organizacyjnych, nie stosuje się przepisów art. 52, jeżeli wyposażenie dotyczy nieruchomości, do których prawa przysługiwały osobom lub jednostkom ulegającym podziałowi.

Art. 56.⁵⁸⁾ Przy tworzeniu lub powoływaniu samorządowych osób prawnych lub samorządowych jednostek organizacyjnych stosuje się odpowiednio przepisy art. 51 i art. 53—55, z tym że na wyposażenie tych osób lub jednostek zarząd gminy, powiatu lub województwa przeznacza nieruchomości odpowiednio z gminnego, powiatowego lub wojewódzkiego zasobu nieruchomości.

Art. 57. 1. Prawa do nieruchomości, które pozostały po zlikwidowanej lub sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej, przechodzą z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa odpowiednio z dniem likwidacji lub z dniem zakończenia prywatyzacji.

2. O sposobie zagospodarowania tych nieruchomości rozstrzyga minister właściwy do spraw Skarbu Państwa⁵⁹⁾ lub organ założycielski.

3. Jeżeli minister właściwy do spraw Skarbu Państwa⁵⁹⁾ lub organ założycielski nie zagospodarował nieruchomości, o których mowa w ust. 1, przekazuje je protokolarnie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

4.⁶⁰⁾ W razie likwidacji lub prywatyzacji samorządowej osoby prawnej stosuje się odpowiednio ust. 1—3, z tym że nieruchomości, które nie zostały zagospodarowane, zarząd jednostki samorządu terytorialnego włącza protokolarnie odpowiednio do gminnego, powiatowego lub wojewódzkiego zasobu nieruchomości.

5.⁶¹⁾ Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, w stosunku do których trwały zarząd wygasł na skutek likwidacji jednostki organizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisu art. 49 ust. 2, organ nadzorujący przekazuje protokolarnie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a jeżeli nieruchomości stanowią własność jednostek samorządu terytorialnego, organ nadzorujący włącza je protokolarnie do zasobu nieruchomości odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego.

Art. 58. 1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być wnoszone jako wkład niepieniężny (aport) do spółki przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa⁵⁶⁾, w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

2. W przypadku wnoszenia nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki, stosuje się odpowiednio przepis art. 52.

Art. 59. 1. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa⁵⁶⁾ może wyposażyć fundację lub dokonać darowizny nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa na rzecz fundacji prowadzącej działalność, o której mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel darowizna może być odwołana.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 51 ust. 2 i 4 oraz art. 52.

3.⁶²⁾ Przepisy ust. 1 i ust. 2 stosuje się odpowiednio do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w stosunku do których prawa właścicielskie Skarbu Państwa wykonywane są przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencję Mienia Wojskowego oraz Wojskową Agencję Mieszkaniową.

Art. 60. 1. Gospodarka nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, na potrzeby statutowe Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej i Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji, Krajowego Biura Wyborczego oraz Państwowej Inspekcji Pracy, a także ministerstw, urzędów centralnych i urzędów wojewódzkich — należy do ministra właściwego do spraw administracji publicznej⁶³⁾.

2.⁶⁴⁾ Minister właściwy do spraw administracji publicznej oddaje nieodpłatnie, w drodze decyzji, jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust. 1, w trwały zarząd nieruchomości stanowiące zasób nie-

⁵⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 24 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 3.

⁶²⁾ Dodany przez art. 1 pkt 18 ustawy wymienionej w przypisie 3.

⁵⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 24 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 3.

⁶³⁾ Dodany przez art. 1 pkt 18 ustawy wymienionej w przypisie 3.

⁶⁴⁾ Dodany przez art. 1 pkt 18 ustawy wymienionej w przypisie 3.

ruchomości Skarbu Państwa, po uprzednim zawarciu porozumienia ze starostą, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej, określającego nieruchomości, które mają być z zasobu oddane tym jednostkom.

3.⁶⁴⁾ Jeżeli nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust. 1, stały się im zbędne, minister właściwy do spraw administracji publicznej, po uprzednim wydaniu decyzji o wygaśnięciu tego zarządu, zawiadamia starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, o ich przekazaniu do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Przepisy art. 46 i 47 stosuje się odpowiednio.

4. W razie likwidacji lub przekształcenia jednostek, o których mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw administracji publicznej⁶³⁾ rozstrzyga, w terminie 6 miesięcy od zakończenia likwidacji lub przekształcenia, o sposobie zagospodarowania nieruchomości będących w trwałym zarządzie tych jednostek. Po upływie tego terminu nie zagospodarowane nieruchomości przekazuje się do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Art. 61. 1. Przedstawicielstwom dyplomatycznym lub urzędom konsularnym państw obcych oraz innym przedstawicielstwom i instytucjom zrównanym z nimi w zakresie przywilejów i immunitetów na podstawie ustaw, umów międzynarodowych lub powszechnie obowiązujących zwyczajów międzynarodowych nieruchomości Skarbu Państwa mogą być, na zasadzie wzajemności, sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem.

2. Umowy z przedstawicielstwami, o których mowa w ust. 1, zawiera minister właściwy do spraw administracji publicznej⁶⁵⁾.

3.⁶⁶⁾ Jednostka samorządu terytorialnego jest obowiązana wskazać i przenieść własność nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, jeżeli jest ona niezbędna na cele, o których mowa w ust. 1. Umowę przeniesienia własności nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa zawiera z tą jednostką starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw administracji publicznej.

4. W sprawach nie uregulowanych w ust. 1—3 stosuje się odpowiednio przepis art. 60 ust. 3 i 4.

Rozdział 7

Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych

Art. 62. 1. W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudo-

wy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste.

2. Jeżeli sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej polega na jej zabudowie, ustala się termin rozpoczęcia lub termin zakończenia zabudowy.

3. Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym.

4. Termin, o którym mowa w ust. 1, może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika.

Art. 63. 1.⁶⁷⁾ W razie niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej, o których mowa w art. 62, właściwy organ może wyznaczyć termin dodatkowy.

2. W przypadku niedotrzymania terminów, o których mowa w ust. 1 oraz w art. 62, mogą być ustalone dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ustalonych stosownie do przepisów rozdziału 8 działu II.

3. Wysokość dodatkowej opłaty rocznej, o której mowa w ust. 2, wynosi 10% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok, po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania, ustalonego w umowie lub decyzji. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10% tej wartości.

4. Opłaty, o których mowa w ust. 2, ustala właściwy organ w drodze decyzji.

Art. 64. 1. Obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rocznych powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po bezskutecznym upływie terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej ustalonych w umowie lub decyzji.

2. Opłaty za dany rok wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Art. 65. 1. Nie pobiera się dodatkowych opłat rocznych w razie:

- 1) niewybudowania urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze, na którym nieruchomość gruntowa jest położona, jeżeli do wybudowania tych urządzeń był zobowiązany właściwy organ, a ich brak uniemożliwiałby korzystanie z obiektów, do których wybudowania został zobowiązany użytkownik wieczysty na podstawie umowy lub decyzji,
- 2) złożenia do właściwego organu wniosku o rozwiązanie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

⁶⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 19 ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁶⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 26 ustawy wymienionej w przypisie 3.

⁶⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 20 ustawy wymienionej w przypisie 2.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, stosuje się przepis art. 33 ust. 3.

Art. 66. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do trwałego zarządu.

Rozdział 8

Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości

Art. 67. 1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego⁵⁾,

6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,

7) jako lokal mieszkalny,

8)⁷⁰⁾ w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2.

2.71) Właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1—3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1

mik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu lub województwa, mogą zastosować umowne stawki oprocentowania.

Art. 71. 1. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

2. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

3. Pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej można rozłożyć na oprocentowane raty. W sprawach tych stosuje się odpowiednio przepis art. 70 ust. 2—4.

4. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego, może ustalić inny termin zapłaty, nie przekraczający danego roku kalendarzowego.

5. Pierwszej opłaty nie pobiera się w przypadku zamiany, o której mowa w art. 14 ust. 4 i art. 15 ust. 2.

Art. 72. 1. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

4) za nieruchomości gruntowe pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportowo-turystyczną — 1% ceny,

5) za pozostałe nieruchomości gruntowe — 3% ceny.

Art. 73. 1. Jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy.

2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78—81.

3.⁷⁵⁾ W wypadkach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 1—6 i pkt 8, właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych ustalonych zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 1—4. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem wejścia w życie ustawy.

4.⁶⁸⁾ Ustalone, zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, będące członkami spółdzielni mieszkaniowej, korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty.

Art. 75.⁷⁷⁾ W razie zbiegu praw do bonifikat z tytu-

że wartość świadczeń zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Art. 78. 1. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej jej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego

liło w orzeczeniu wniosek, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli kolegium w orzeczeniu uznało wniosek za zasadny, przyznaje na wniosek użytkownika wieczystego zwrot kosztów i opłat od właściwego organu.

7.⁸⁰⁾ Do postępowania przed kolegium stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o wyłączeniu pracownika oraz organu, o załatwianiu spraw, doręczeniach, wezwaniach, terminach i postępowaniu, z wyjątkiem przepisów dotyczących odwołań i zażaleń. Do postępowania, o którym mowa wyżej, stosuje się również przepisy o opłatach i kosztach.

8. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

9. Orzeczenie lub ugoda, której kolegium nadało klauzulę wykonalności, podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej.

Art. 80. 1. Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekaza-

5. Przepisy ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Art. 82. 1. Za nieruchomości oddaną w trwałe zarząd pobiera się opłaty roczne.

2. Opłaty roczne uiszcza się przez cały okres trwałego zarządu, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W pierwszym roku po ustanowieniu trwałego zarządu opłatę roczną uiszcza się najpóźniej po upływie 30 dni od dnia, w którym decyzja o oddaniu nieruchomości w trwałe zarząd stała się ostateczna. Opłatę tę ustala się proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu trwałego zarządu.

3. Właściwy organ, na wniosek jednostki organizacyjnej, może ustalić inny termin zapłaty opłaty rocznej, nie przekraczający danego roku kalendarzowego.

Art. 83. 1. Opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3.

2. Wysokość stawki procentowej opłat rocznych

3.⁸²⁾ Właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty

niem wojewody w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo uchwałą odpowiednio rady lub sejmiku w stosunku do nierucho-

2. W razie wygaśnięcia trwałego zarządu na skutek upływu okresu, na który został ustanowiony, albo wydania decyzji o jego wygaśnięciu, właściwy organ zwraca jednostce organizacyjnej nakłady, o których mowa w ust. 1. Przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów bierze się za podstawę faktycznie wykonane roboty oraz ich wartość w dniu wygaśnięcia trwałego zarządu.

3. Jeżeli wygaśnięcie trwałego zarządu nastąpiło na wniosek jednostki organizacyjnej, rozliczeń, o których mowa w ust. 1, nie dokonuje się, a jednostka organizacyjna jest zwolniona z obowiązku wnoszenia opłat rocznych począwszy od dnia złożenia wniosku. Opłat wniesionych do dnia złożenia wniosku nie zwraca się.

4. Przepis art. 88 ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd

albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

4.⁹⁰⁾ Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem art. 94 i art. 95, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

5. Opinię, o której mowa w ust. 4, wyraża się w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

6.⁹¹⁾ Jeżeli przy dokonywaniu podziału nieruchomości zaistnieje konieczność wydzielenia działek gruntu pod drogi publiczne, a ustalenia planu miejscowego

nymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków,

- 2) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego, jeżeli budynek ten został wzniesiony w dobrej wierze przez samoistnego posiadacza,
- 3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa,
- 4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw,
- 5)⁹³⁾ realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych,
- 6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji autostrady,
- 7)⁹⁴⁾ wydzielenia działki budowlanej jako działki niezbędnej do korzystania z istniejącego budynku, w którym ustanowiono odrębną własność co najmniej jednego lokalu.

Art. 96. 1. Podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, zatwierdzającej projekt podziału. Projekt podziału powinien być sporządzony na aktualnej mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

można dokonać na wniosek współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. Przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Nie dotyczy to podziału, o którym orzeka sąd.

3. Podziału nieruchomości można dokonać z urzędu, jeżeli:

- 1) jest on niezbędny do realizacji celów publicznych,
- 2) nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.

4.⁹⁶⁾ W przypadkach, o których mowa w art. 95 pkt 3—6, podziału nieruchomości można dokonać z urzędu albo na wniosek odpowiednio starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, albo zarządu powiatu lub zarządu województwa.

5.⁹⁷⁾ Podziału nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, powiatu lub województwa można dokonać z urzędu, po zasięgnięciu opinii odpowiednio starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zarządu powiatu lub zarządu województwa.

Art. 98.⁹⁸⁾ 1. Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe — z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się

uchwały w wysokości nie większej niż 50% różnicy wartości nieruchomości. Przepisy art. 145, art. 146 ust. 2 i ust. 3, art. 147 oraz art. 148 ust. 1—3 stosuje się odpowiednio.

Art. 99.⁹⁹⁾ Jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną

chomości, a gdy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów odpisu uchwały, o której mowa w ust. 3.

Art. 103. 1. Właściciele i użytkownicy wieczysti oraz samoistni posiadacze nieruchomości objętych scaleniem i podziałem są uczestnikami postępowania w sprawie scalenia i podziału. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta powiadamia ich o wszczęciu postępowania, chyba że mimo dołożenia należytej staranności adres tych osób nie został ustalony. Przepis art. 113 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

2 Właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości

i podziale, w tym nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w zamian za nieruchomości będące ich własnością lub pozostające w użytkowaniu wieczystym przed scaleniem i podziałem,

- 5) rozstrzygnięcia w sprawach, o których mowa w art. 105 ust. 2 i 5,
- 6) ustalenia co do rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej planowanych do wybudowania, terminy ich budowy oraz źródła finansowania,
- 7) ustalenia co do wysokości, terminu i sposobu zapłaty opłat adiacenckich,
- 8) rozstrzygnięcie o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń, złożonych przez uczestników postępowania.

3. Uchwała, o której mowa w ust.1, stanowi podstawę do:

- 1) zamknięcia istniejących ksiąg wieczystych,
- 2) założenia nowych ksiąg wieczystych i ujawnienia w nich praw do nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału,
- 3) ujawnienia nowego stanu prawnego nieruchomości w katastrze nieruchomości,
- 4) wyznaczenia i utrwalenia na gruncie granic nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału,
- 5) wprowadzenia uczestników postępowania na nowe nieruchomości.

działu, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości, pomniejszonej zgodnie z przepisem ust. 1. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, za różnicę powierzchni dokonuje się odpowiednich dopłat w gotówce.

2a.¹⁰⁰⁾ Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do samistnych posiadaczy nieruchomości.

3. Jeżeli nieruchomości objęte scaleniem i podziałem są położone w granicach obszarów, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 11 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości mogą otrzymać od gminy, na ich wniosek, zamiast nowo wydzielonych nieruchomości zapłatę w wysokości uzgodnionej z zarządem gminy.

4. Działki gruntu wydzielone pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących przechodzą z mocy prawa na własność gminy, a ustanowione na tych działkach prawo użytkowania wieczystego wygasa z dniem wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.

5. Służebności gruntowe ustanowione na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem podlegają zniesieniu, jeżeli stały się zbędne do korzystania z nowo wydzielonych nieruchomości.

Art. 106. 1.¹⁰¹⁾ Za działki gruntu, o których mowa w art. 105 ust. 4, a także za urządzenia, których właściciele lub użytkownicy wieczystości nie mogli odłączyć od gruntu, oraz za drzewa i krzewy gmina wypłaca odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielami lub użytkownikami wieczystymi a zarządem gminy. Dopłate, o której mowa w art. 105 ust. 2. oraz

nia się wartości urządzeń, drzew i krzewów, o których mowa w art. 106 ust.1, jeżeli zostało za nie wypłacone odszkodowanie.

2. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.

3. Terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty, przez

3. Prawo pierwokupu nie przysługuje, jeżeli:

- 1) sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osób bliskich dla sprzedawcy,
- 2) sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego,
- 3)¹⁰⁴⁾ prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako odszkodowanie

5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 4, notariusz doręcza sprzedawcy.

Art. 111. Prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży.

Rozdział 4

Wywłaszczenie nieruchomości

Art. 112. 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 125 i 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne.

2. Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

3. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

4.¹⁰⁶⁾ Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Art. 113. 1. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego⁵⁾.

2. Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona. Nie dotyczy to wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieru-

względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Art. 114. 1.¹⁰⁸⁾ Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3, należy poprzedzić rokowaniami o nabycie w drodze umowy praw określonych w art. 112 ust. 3, przeprowadzonymi między starostą, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej, a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a także osobą, której przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. W trakcie prowadzenia rokowań może być zaoferowana nieruchomość zamienna.

2.¹⁰⁹⁾ W przypadku wywłaszczenia nieruchomości na wniosek jednostki samorządu terytorialnego rokowania, o których mowa w ust. 1, przeprowadzają ich zarządy.

3.¹¹⁰⁾ W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim.

4.¹¹⁰⁾ Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wsząć postępowanie wywłaszczeniowe.

Art. 115. 1.¹¹¹⁾ Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa następuje z urzędu, a na rzecz jednostki samorządu terytorialnego — na wniosek jej zarządu.

2.¹⁰⁶⁾ Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowe-

4. Odmowa wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, o które wystąpił zarząd jednostki samorządu terytorialnego⁵⁾, następuje w drodze decyzji.

5.¹¹³⁾ Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Art. 116. 1. We wniosku o wywłaszczenie należy określić:

1) nieruchomość z podaniem oznaczeń z księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz z katastru nieruchomości,

2) cel publiczny, do którego realizacji nieruchomość

dzające, że nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej lub że nie jest dla niej prowadzony zbiór dokumentów,

6) wypis i wyrys z katastru nieruchomości.

3. Przepisy ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio w razie wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego z urzędu.

Art. 117. 1.¹⁰⁶⁾ Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, składa w sądzie wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, a jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej — o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów powiadomienia o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

deksu postępowania administracyjnego, powinna zawierać :

- 1) ustalenie, na jakie cele nieruchomość jest wywłaszczana,
- 2) określenie przedmiotu wywłaszczenia przez podanie oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz według katastru nieruchomości,
- 3) określenie praw podlegających wywłaszczeniu,
- 4)¹¹⁹⁾ wskazanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości,
- 5) wskazanie osoby, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości,
- 6) zobowiązanie do zapewnienia lokali, o których mowa w art. 116 ust. 1 pkt 5,
- 7)¹²⁰⁾ ustalenie wysokości odszkodowania.

2.¹²¹⁾ Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i pkt 5, są nieobecne lub niezdolne do czynności prawnych, stosuje się art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 120. Jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o wywłaszczeniu ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzy-

wo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność osoby, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie.

4. Wywłaszczoną nieruchomość do czasu jej wykorzystania na cel, na który nastąpiło wywłaszczenie, oddaje się w dzierżawę poprzedniemu właścicielowi na jego wniossek.

Art. 122. 1.¹⁰⁶⁾ W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może, w drodze decyzji, udzielić osobie, która będzie realizowała cel publiczny, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, jeżeli zwłoka w jej zajęciu uniemożliwiłaby realizację celu publicznego, na który nieruchomość została wywłaszczona. Decyzji tej może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

2. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 1, wydanie decyzji o wywłaszczeniu wymagałoby uprzedniego dokonania podziału nieruchomości, decyzji zatwierdzającej projekt podziału może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

3.¹²²⁾ Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadkach ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, o których mowa w art. 124 i art. 124a.

Art. 123.¹²³⁾ Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, lub zarządu jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli nieruchomość została wywłaszczona na rzecz tej jednostki

wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

4. Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywróce-

ńciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Przepisy art. 124 ust. 3—5 stosuje się odpowiednio.

Art. 126. 1.¹⁰⁶⁾ W przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może udzielić, w drodze decyzji, zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

2. Decyzji, o której mowa w ust.1, nada się rangor

Art. 129. 1.¹²⁷⁾ Odszkodowanie ustala starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości.

2. (skreślony).¹²⁸⁾

3.¹²⁹⁾ Jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomość zamienna, w decyzji, o której mowa w ust. 1, podaje się dodatkowo oznaczenie nieruchomości zamiennej według treści księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości, jej wartość oraz wysokość dopłaty.

4. (skreślony).¹³⁰⁾

Art. 130. 1.¹³¹⁾ Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu.

2. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Art. 131. 1. W ramach odszkodowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu wywłaszczonej nieruchomości może być przyznana, za jego zgodą, odpowiednia nieruchomość zamienna.

2.¹³²⁾ Nieruchomość zamienną przyznaje się z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszcze-

Art. 132. 1.¹³³⁾ Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna.

2. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

3.¹³³⁾ Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji o wywłaszczeniu podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty.

4.¹⁰⁶⁾ Za zgodą osoby uprawnionej do odszkodowania starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ustalić inny niż określony w ust.1—3 sposób zapłaty przyznanego odszkodowania.

5.¹³⁴⁾ Do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości oraz za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120, a także do zapewnienia nieruchomości zamiennej jest zobowiązany starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, albo zarząd jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki.

6. Zapłata odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124 i 125 obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała

3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości.

2.¹³⁷) W razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadko-

Art. 140. 1.¹³⁹⁾ W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca zwraca Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, wypłacone odszkodowanie, a także nieruchomości zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania. Zwrotowi podlegają również kwoty potrącone z odszkodowania na spłatę zobowiązań wobec Skarbu Państwa lub wobec jednostki samorządu terytorialnego.

2. Odszkodowanie oraz kwoty, o których mowa w ust. 1, podlegają waloryzacji, z tym że ich wysokość po waloryzacji, z zastrzeżeniem art. 217 ust. 2, nie może być większa niż wartość rynkowa nieruchomości w dniu zwrotu, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, nie może być większa niż jej wartość odtworzeniowa.

3. W razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek działań podjętych na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, zwaloryzowane odszkodowanie podlega odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę równą różnicy wartości ustalonej na dzień zwrotu. Przy ustalaniu różnicy wartości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia oraz stan nieruchomości z dnia zwrotu.

4. Ustalenie stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego.

5. Jeżeli zwrot odszkodowania polega na zwrocie nieruchomości zamienną, za zwaloryzowane odszkodowanie przyjmuje się aktualną w dniu zwrotu wartość tej nieruchomości. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

6.¹⁴⁰⁾ Koszty postępowania o zwrot nieruchomości ponosi odpowiednio Skarb Państwa albo właściwa jednostka samorządu terytorialnego w zależności od tego, któremu z tych podmiotów odszkodowanie jest zwracane.

Art. 141. 1.¹⁴¹⁾ Należności, o których mowa w art. 140, mogą być, na wniosek poprzedniego właściciela albo jego spadkobiercy, rozłożone na raty, nie dłużej niż na 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości.

2.¹⁴²⁾ Wierzytelności Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego z tytułu, o którym mowa w art. 140, podlegają stosownemu zabezpieczeniu. Jeżeli zabezpieczenie polega na ustanowieniu hi-

¹³⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 1 i pkt 44 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 3 oraz przez art. 1 pkt 58 ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁴⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 44 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 3.

¹⁴¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 59 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁴²⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 45 ustawy wymienionej w przypisie 3 oraz przez art. 1 pkt 59 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

poteki na nieruchomości, decyzja o zwrocie stanowi podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

3.¹⁴³⁾ Raty, o których mowa w ust. 1, podlegają oprecentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie należności stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 142.¹⁰⁶⁾ O zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamienną oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka starosta, wywołujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji.

Rozdział 7

Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Art. 143. 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego⁵⁾, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne.

2. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się urządzenie albo modernizację drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Art. 144. 1. Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Art. 145. 1. Zarząd gminy może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

¹⁴³⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 59 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 2.

Art. 146. 1. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

3. Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi, według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Art. 147. 1. Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu.

2.¹⁴⁴⁾ Raty, o których mowa w ust.1, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Art. 148. 1. Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia opłaty na raty obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty.

2. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty.

4. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość

niem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Art. 150.1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej,
- 2) określenia wartości odtworzeniowej,
- 3) ustalenia wartości katastralnej,
- 4)¹⁴⁵⁾ określenia propozycji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

4. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości. Zasady i tryb ustalania tej wartości regulują przepisy rozdziału 2 niniejszego działu.

5. Określenia wartości wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w art. 161 dokonują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

6.¹⁴⁶⁾ Propozycję bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi na podstawie regulaminu, o którym mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669 oraz z 2000 r. Nr 6, poz. 70).

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działa-

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.

2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Art. 154. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Art. 155. 1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- 1) księgach wieczystych,
- 2) katastrze nieruchomości,
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169,
- 5) planach miejscowych,
- 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe,
- 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także do wyciągów z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru.

2. Wykorzystane w operacie szacunkowym dane, o których mowa w ust. 1, mogą mieć formę wypisów i wyrysów, poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Właściwe organy oraz sądy są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane, o których mowa w ust. 1.

Art. 156. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

Art. 157. W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawdziwości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.

Art. 158. Rzeczoznawcy majątkowi przekazują, z uwzględnieniem art. 175 ust. 3, organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych, zawierające opisy nieruchomości oraz ich wartości, w terminie 3 miesięcy od dnia ich sporządzenia.

Art. 159. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady wyceny nieruchomości oraz zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego.

Rozdział 2

Powszechna taksacja nieruchomości

Art. 160. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości, dla których ustala się wartość katastralną.

Art. 161. 1. Powszechna taksacja nieruchomości ma na celu ustalanie wartości katastralnej nieruchomości i jest przeprowadzana, na podstawie niniejszej ustawy oraz odrębnych przepisów, przez organy prowadzące kataster nieruchomości.

2. Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Do ustalania wartości tych nieruchomości stosuje się przepisy rozdziału 1 niniejszego działu. Jeżeli nieruchomości reprezentatywne były przedmiotem obrotu, wartość katastralną ustala się z wykorzystaniem cen transakcyjnych tych nieruchomości.

3. Czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych w celu ustalenia wartości katastralnej, a także w celu sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych, wykonują rzeczoznawcy majątkowi.

Art. 162. 1. Wartości katastralne, ustalone w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, powinny uwzględniać różnice, jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny.

2.¹⁴⁷⁾ Wartości katastralne wykorzystuje się do ustalania podstawy opodatkowania podatkiem od nie-

¹⁴⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 137 pkt 45 ustawy wymienionej w przypisie 3.

ruchomości, a także w zakresie określonym niniejszą ustawą albo przepisami odrębnych ustaw, przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego, albo przy wykonywaniu czynności urzędowych, do których wykonania niezbędne jest określenie wartości nieruchomości.

Art. 163. 1. Powszechną taksację nieruchomości przeprowadza się okresowo. Termin rozpoczęcia oraz zakończenia powszechnej taksacji nieruchomości, a także źródła jej finansowania, określi odrębna ustawa.

2. W okresach rocznych dzielących przeprowadzanie kolejnych powszechnych taksacji nieruchomości ustalone w wyniku poprzedniej powszechnej taksacji wartości katastralne przeszacowuje się, stosując wskaźniki cen nieruchomości, o których mowa w art. 5.

3. Rada gminy może podjąć uchwałę o przeprowadzeniu na koszt gminy powszechnej taksacji nieruchomości w okresie między terminami ustalonymi w ustawie, o której mowa w ust. 1, jednak nie częściej niż co 3 lata.

Art. 164. 1. Podstawą do ustalenia wartości katastralnej poszczególnych nieruchomości są mapy taksacyjne i tabele taksacyjne.

2. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla całych nieruchomości lub ich części, jeżeli zostały wyodrębnione jako przedmioty opodatkowania w przepisach o podatku od nieruchomości.

3. Jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze więcej niż jednej gminy, wartość katastralną ustala się odrębnie dla każdej części nieruchomości położonej w każdej z tych gmin.

4. Jeżeli zachodzi potrzeba zastosowania kilku podejść w celu ustalenia wartości katastralnej tej samej nieruchomości, wartość tę ustala się odrębnie dla każdej części nieruchomości, dla której zastosowano odrębne podejście.

Art. 165. Wartość katastralną nieruchomości gruntowej stanowi wartość katastralną gruntu oraz wartość

Art. 167. 1. W celu ustalenia wartości katastralnej części składowych gruntu określa się jednostkowe wartości powierzchni tych części składowych w grupach, uwzględniając ich położenie oraz różnice, jakie między nimi występują.

2. Jednostkowe wartości powierzchni części składowych gruntu w wyodrębnionych grupach wykazuje się w tabelach taksacyjnych.

3. Wartość katastralną części składowych gruntu ustala się jako sumę wartości katastralnej poszczególnych obiektów składających się na te części. Wartość katastralną poszczególnych obiektów ustala się jako iloczyn ich powierzchni wykazanej w katastrze nieruchomości oraz wartości jednostkowej wykazanej w tabelach taksacyjnych.

4. Przepisy ust. 1—3 stosuje się odpowiednio do budynków oraz lokali stanowiących odrębny przedmiot własności.

Art. 168. Przepisy art. 166 i 167 stosuje się również w razie konieczności ponownego ustalenia wartości katastralnej po przeprowadzeniu powszechnej taksacji nieruchomości.

Art. 169. 1. Mapy taksacyjne i tabele taksacyjne sporządza organ prowadzący kataster nieruchomości na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych, wykonanego przez rzeczoznawców majątkowych.

2. Organ prowadzący kataster nieruchomości, w porozumieniu z zarządem właściwej gminy, wykląda mapy taksacyjne i tabele taksacyjne do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni. Informację o wyłożeniu ogłasza się w formie obwieszczenia oraz w miejscowej prasie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, określając miejsce i termin wyłożenia wraz z pouczeniem o możliwości zgłoszenia zarzutów.

3. Każdy, czyjego interesu prawnego dotyczą ustalenia wynikające z map i tabel taksacyjnych, może w okresie wyłożenia zgłaszać do nich zarzuty.

4. Organ prowadzący kataster nieruchomości roz-

Art. 170. 1. Organ prowadzący kataster orzeka, w drodze decyzji, o ustaleniu wartości katastralnej nieruchomości i jej wpisie w katastrze nieruchomości.

2. Decyzja, o której mowa w ust. 1, podlega natychmiastowemu wykonaniu.

3. Wartości katastralne nieruchomości ustalone na podstawie obowiązujących map i tabel taksacyjnych, wpisane w katastrze nieruchomości, uzyskują z datą ich wpisu moc danych urzędowych.

4. Wartości, o których mowa w ust. 3, mogą być aktualizowane na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego oraz innej osoby, na której ciąży obowiązek podatkowy, a także z urzędu, na podstawie indywidualnego oszacowania nieruchomości. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 171. 1. Osoby, o których mowa w art. 170 ust. 4, są obowiązane dostarczyć organowi prowadzącemu kataster nieruchomości dokumenty i informacje dotyczące tej nieruchomości, niezbędne do przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości.

2. W razie niedostarczenia dokumentów i informacji, o których mowa w ust. 1, organ prowadzący kataster nieruchomości, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, ustala wartość katastralną tej nieruchomości na podstawie dostępnych dokumentów i informacji.

Art. 172. 1. Naczelny organ administracji państwowej, właściwy w sprawach katastru nieruchomości, przeprowadza co roku na wybranych obszarach kontrolę powszechnej taksacji nieruchomości.

2. Wyniki kontroli, o której mowa w ust. 1, mogą stanowić podstawę do przeprowadzenia kolejnej powszechnej taksacji nieruchomości na wybranych obszarach.

Art. 173. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania powszechnej taksacji nieruchomości i jej kontroli oraz rodzaje i wzory dokumentów stosowanych przy przeprowadzaniu taksacji.

DZIAŁ V

Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami

Rozdział 1

Rzeczoznawstwo majątkowe

Art. 174. 1. Rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

2. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

3. Rzeczoznawca majątkowy ma prawo szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem.

4. Z zastrzeżeniem art. 230 ust. 2, osoby powoływane lub ustanawiane i wpisywane na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powinny posiadać uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie rozdziału 4 niniejszego działu.

5. Rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego.

6.¹⁴⁸⁾ Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie szacowania nieruchomości, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych.

Art. 175. 1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

2. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

3. Rzeczoznawca majątkowy jest obowiązany wykorzystywać udostępnione dane, o których mowa w art. 155, z zachowaniem zasady poufności. W szczególności nie może przekazywać osobom trzecim informacji uzyskanych w toku wykonywania czynności szacowania nieruchomości, chyba że przepisy ustawy lub przepisy odrębnych ustaw stanowią inaczej.

4.¹⁴⁹⁾ Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 174 ust. 3, oraz wyceny nieruchomości. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 174 ust. 6.

Art. 176. Rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 177. 1. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych,

¹⁴⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 62 ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁴⁹⁾ Dodany przez art. 1 pkt 63 ustawy wymienionej w przypisie 2, który wejdzie w życie z dniem 31 grudnia 2000 r.

znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód,

- 3) posiada wyższe wykształcenie,
- 4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości,
- 5) odbyła praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości,
- 6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami.

3. Osoba nie posiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.

Art. 178. 1. Rzeczoznawca majątkowy nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175, podlega odpowiedzialności zawodowej.

2. Wobec rzeczoznawcy majątkowego mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

- 1) upomnienie,
- 2) nagana z wpisem do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych,
- 3) zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych na okres od 6 miesięcy do 1 roku,
- 4) zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym,
- 5) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia.

3. Pozbawienie uprawnień zawodowych następuje również w przypadku utraty zdolności do czynności prawnych oraz skazania za przestępstwa, o których

2.¹⁵⁰⁾ Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu oraz, z zastrzeżeniem art. 232 ust. 3, osoba fizyczna prowadząca bez posiadania licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

3.¹⁵⁰⁾ Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli pośrednictwo będzie wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami, o których mowa w ust. 2.

Art. 180. 1.¹⁵¹⁾ Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości,
- 2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości.

2. Pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób działających pod jego nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

3.¹⁵²⁾ Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4.¹⁵²⁾ Przez umowę pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia.

5. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

prawa i standardy zawodowe, kierować się zasadami etyki zawodowej, a czynności pośrednictwa wykonywać ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

2. Pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

3.¹⁵³⁾ Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa, o których mowa w art. 180 ust. 1. Jeżeli pośrednik wykonuje czynności pośrednictwa przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega ubezpieczeniu również od odpowiedzialności za szkody, które mogą wyniknąć z działania tych osób. W umowie pośrednictwa pośrednik składa oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 179 ust. 3.

Art. 182. 1.¹⁵⁴⁾ Osoba fizyczna może złożyć wniosek o nadanie licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami. Licencje zawodowa nada się

Art. 183. 1.¹⁵⁵⁾ Pośrednik licencjonowany nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 181, podlega odpowiedzialności zawodowej.

2.¹⁵⁶⁾ Wobec pośrednika licencjonowanego mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

- 1) upomnienie,
- 2) nagana z wpisem do centralnego rejestru pośredników,
- 3) zawieszenie licencji zawodowej na okres od 6 miesięcy do roku,
- 4) zawieszenie licencji zawodowej do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym,
- 5) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.

3. Pozbawienie licencji zawodowej następuje również w przypadku utraty zdolności do czynności prawnych oraz skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 182 ust. 1 pkt 2.

4. Zawieszenie lub pozbawienie licencji zawodowej

dzanie będzie wykonywane przez zarządców nieruchomości, o których mowa w ust. 2.

Art. 185. 1. Zarządzanie nieruchomością, w rozumieniu niniejszej ustawy, polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w sta-

Art. 187. 1.¹⁶²⁾ Osoba fizyczna może złożyć wniosek o nadanie licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Licencję zawodową nadaje się osobie, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu,

nych oraz skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 187 ust. 1 pkt 2.

4. Zawieszenie lub pozbawienie licencji zawodowej może także nastąpić w razie niewykonywania usług zarządzania nieruchomościami przez okres dłuższy niż 5 lat od ostatniej czynności zawodowej.

Art. 189.¹⁶⁵⁾ 1. Nieruchomości stanowiące zasoby, o których mowa w art. 20, mogą być zarządzane wyłącznie przez zarządców licencjonowanych albo przez przedsiębiorców zatrudniających takich zarządców do wykonywania czynności zarządzania.

2. Wyłonienie zarządcy lub przedsiębiorcy, o których mowa w ust. 1, następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 1998 r. Nr 119, poz. 773, z 1999 r. Nr 45, poz. 437 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136).

Art. 190.¹⁶⁶⁾ Przepisów art. 189 nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, Wojskową Agencję Mieszkaniową, Agencję Mienia Wojskowego oraz Agencję Budowy i Eksploatacji Autostrad, a także do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości.

Art. 192. Nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a także licencji zawodowych pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości stwierdza się świadectwem. Odmowa nadania uprawnień i licencji zawodowych następuje w drodze decyzji.

Art. 193. 1.¹⁶⁷⁾ Osoby, którym nadano uprawnienia i licencje zawodowe, podlegają wpisowi odpowiednio do centralnych rejestrów: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Z dniem wpisu do właściwego rejestru osoby te uzyskują prawo wykonywania działalności zawodowej odpowiednio jako rzeczoznawcy majątkowi, licencjonowani pośrednicy w obrocie nieruchomościami lub licencjonowani zarządcy nieruchomości.

2. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast prowadzi centralne rejestry, o których mowa w ust. 1. Rejestry podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3. Wojewodowie ogłaszają w wojewódzkich dziennikach urzędowych wyciągi z centralnych rejestrów dotyczące osób zamieszkałych w tych województwach.

Art. 194. 1.¹⁶⁸⁾ Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast orzeka w drodze decyzji o zastępowaniu ka-

ust. 1 pkt 4, art. 182 ust. 1 pkt 4 oraz art. 187 ust. 1 pkt 4, podlegają uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Art.197. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia,

i Nr 123, poz. 601, z 1996 r. Nr 5, poz. 33 oraz z 1997 r. Nr 106, poz. 675), z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne oraz Bank Gospodarki Żywności-

- 4) w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, udział w użytkowaniu wieczystym gruntów oraz udział we współwłasności części wspólnych budynku związane z prawem własności tego lokalu są wolne od hipoteki,
- 5) jeżeli właściwy organ, o którym mowa w art. 16, nie wyrazi zgody na zrzeczenie się własności nieruchomości, może być ona zbyta za cenę niższą niż zabezpieczona na niej wierzytelność; kwotę uzyskaną ze zbycia nieruchomości uznaje się za zaspokojenie wierzytelności, a hipoteka podlega wykreśleniu; zasady te stosuje się odpowiednio w razie zbycia wyodrębnionej lub ułamkowej części nieruchomości.
3. Wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali wygasają z chwilą:
- 1)¹⁷⁰⁾ przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa lub przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego w jednoosobową spółkę gminy,
- 2) wydania zarządzenia o prywatyzacji bezpośrednio

własnych poprzedników prawnych tych przedsiębiorstw.

Art. 202. 1. Państwowe instytucje kultury, które na podstawie ustawy z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz. U. Nr 114, poz. 493, z 1994 r. Nr 121, poz. 591, z 1996 r. Nr 90, poz. 407 oraz z 1997 r. Nr 5, poz. 24 i Nr 106, poz. 680) uzyskały osobowość prawną, nabywają z mocy prawa, z dniem ich wpisu do rejestru instytucji kultury, użytkowanie wieczyste gruntów, którymi zarządzały w dniu 5 grudnia 1990 r., oraz własność położonych na nich budynków, innych urządzeń i lokali, jeżeli w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nadal zarządzają tymi gruntami. Nie może to naruszać praw osób trzecich. Do nabycia stosuje się odpowiednio przepisy art. 200.

2. Nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali przez instytucje kultury, o których mowa w ust. 1, następuje nieodpłatnie.

3.¹⁷¹⁾ Przepisy ust. 1 i ust. 2 stosuje się odpowiednio do komunalnych instytucji kultury, które uzyskały

kształcenie następuje w drodze decyzji właściwego organu, w której określa się także warunki użytkowania wieczystego, z zachowaniem zasad określonych w art. 62. Decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Art. 209a.¹⁷⁵⁾ 1. Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorial-

2. W razie sprzedaży dotychczasowemu użytkownikowi budynków, innych urządzeń i lokali, o których mowa w ust. 1, na poczet ceny nabycia własności zalicza się opłaty poniesione z tytułu użytkowania.

Art. 211. 1. Osoba, która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała przed dniem 5 grudnia 1990 r. ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność gminy, a także jej następca prawny, mogą żądać nabycia tego garażu na własność oraz oddania w użytkowanie wieczyste

6. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób zaliczania na pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste lub ceny sprzedaży działki budowlanej i ceny sprzedaży położonych na niej budynków lub lokali, stanowiących własność Skarbu Państwa, wartości nieruchomości pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obszaru państwa oraz sposób ustalania wartości tych nieruchomości.

Art. 213. Przepisów art. 204—212 nie stosuje się do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, chyba że przepisy dotyczące gospodarowania tym Zasobem stanowią inaczej.

Art. 214. 1. Poprzednim właścicielom, których prawa do odszkodowania za przejęte przez państwo grunty, budynki i inne części składowe nieruchomości, przewidziane w art. 7 ust. 4 i 5 i art. 8 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 i z 1985 r. Nr 22, poz. 99), wygasły na podstawie przepisów ustawy wymienionej w art. 241 pkt 1, jeżeli zgłoszili oni lub ich następcy prawni w terminie do dnia

nie do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r., oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu wymienionego w ust. 1 mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinnie, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r. W ramach przyznanego odszkodowania poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni mogą otrzymać w użytkowanie wieczyste działkę pod budowę domu jednorodzinnego.

Art. 216.¹⁷⁸⁾ Przepisy rozdziału 6 działu III niniejszej ustawy stosuje się odpowiednio do nieruchomości przejętych lub nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 i z 1982 r. Nr 11, poz. 79), ustawy z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 31, poz. 138, z 1961 r. Nr 7, poz. 47 i Nr 32, poz. 159 oraz z 1972 r. Nr 27, poz. 192), ustawy z dnia 21 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na obszarze

- 5) art. 2 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87, Nr 49, poz. 279, Nr 71, poz. 389 i Nr 72, poz. 395, z 1947 r. Nr 19, poz. 77 i Nr 66, poz. 402, z 1948 r. Nr 57, poz. 454 oraz z 1969 r. Nr 13, poz. 95),
- 6) art. 1 dekretu z dnia 5 września 1947 r. o przejściu na własność Państwa mienia pozostającego po osobach przesiedlonych do ZSRR (Dz. U. Nr 59, poz. 318, z 1949 r. Nr 53, poz. 404 i z 1969 r. Nr 13, poz. 95),
- 7) art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, z 1972 r. Nr 27, poz. 193 oraz z 1974 r. Nr 14, poz. 84).

Art. 217. 1.¹⁸⁰⁾ Osobom, które w wyniku utraty własności nieruchomości otrzymały tytułem odszkodowania lub rekompensaty inne nieruchomości w użytkowanie wieczyste, oraz spadkobiercom tych osób przysługuje roszczenie o nieodpłatne przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości przyznanych z tytułu odszkodowania lub rekompensaty.

2. Osoby, które zostały pozbawione własności nieruchomości w wyniku wywłaszczenia dokonanego przed dniem 5 grudnia 1990 r., w razie zwrotu tych nieruchomości, zwracają odszkodowanie zwaloryzowane, w wysokości nie większej niż 50% aktualnej wartości tych nieruchomości.

Art. 218. 1. Osobie, która dokonała — za zgodą właściciela — przebudowy lub rozbudowy budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego⁵⁾, w wyniku czego na-

2. Zaległe w dniu wejścia w życie ustawy zobowiązania jednostek organizacyjnych z tytułu opłat za zarząd nieruchomości oraz odsetki od tych należności umarza się, jeżeli jest to uzasadnione sytuacją finansową tych jednostek. Przepis ust. 1 dotyczący własności organów stosuje się odpowiednio.

Art. 220. 1. Jeżeli w dniu wejścia w życie ustawy nie były ustalone terminy zagospodarowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego, właściwy organ może, w ciągu roku od dnia wejścia w życie ustawy, ustalić te terminy w drodze decyzji.

2. Terminy zagospodarowania nieruchomości gruntowej ustalone na podstawie ust. 1 nie mogą być krótsze niż 12 miesięcy w odniesieniu do rozpoczęcia zabudowy i 36 miesięcy w odniesieniu do zakończenia zabudowy.

Art. 221. 1.¹⁸²⁾ Przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78—81.

2.¹⁸³⁾ Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 212 i art. 217 ust. 1, stosując tryb postępowania określony w art. 78—81.

nie ministrowi właściwemu do spraw administracji publicznej wykaz nieruchomości będących w zarządzie jednostek, o których mowa w art. 60 ust. 1, wraz z niezbędną dokumentacją.

2.¹⁸⁶) Starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, oddadzą w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych nieruchomości sta-

2.¹⁸⁸) Osoby ustanowione i wpisane przed dniem wejścia w życie ustawy na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości mogą prowadzić działalność bez uprawnień zawodowych, o których mowa w art. 174 ust.1, przez 3 lata od dnia wejścia w życie ustawy. Przepis stosuje się odpowiednio do osób powoływanych przez sąd lub organ prowadzący postępowanie przygotowawcze w sprawach karnych w charakterze biegłego sądowego spoza listy biegłych

Art. 232. 1.¹⁹²⁾ Osoby, które przed dniem wejścia w życie ustawy wykonywały działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez okres:

- 1) do 2 lat — mogą ubiegać się o zaliczenie tego okresu do praktyki zawodowej,
- 2) dłuższy niż 2 lata — mogą być zwolnione z obowiązku ukończenia kursu kwalifikacyjnego i odbycia praktyki zawodowej,
- 3) dłuższy niż 5 lat — mogą być zwolnione z obowiązku ukończenia kursu kwalifikacyjnego, odbycia praktyki zawodowej oraz złożenia egzaminu.

2.¹⁹³⁾ Zwolnień, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonuje Państwowa Komisja Kwalifikacyjna na wniosek osoby ubiegającej się o nadanie licencji zawodowej, złożony przed upływem 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

3.¹⁹⁴⁾ Osoby, o których mowa w art. 179 ust. 2 oraz w art. 184 ust. 2, prowadzące bez posiadania licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami mogą prowadzić tę działalność bez licencji do dnia 31 grudnia 2001 r.

4. Członkowie powoływanej po raz pierwszy po wejściu w życie ustawy Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej otrzymują uprawnienia i licencje zawodowe na

Rozdział 2

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 234—239. (pominięte).¹⁹⁵⁾

Rozdział 3

Przepisy końcowe

Art. 240. 1. Jeżeli obowiązujące przepisy powołują się na ustawy uchylone przepisem art. 241 albo odsyłają ogólnie do przepisów o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, stosuje się w tym zakresie odpowiednio przepisy niniejszej ustawy.

2. Ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w niniejszej ustawie.

Art. 241. Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, Nr 103, poz. 446 i Nr 107, poz. 464, z 1993 r. Nr 47, poz. 212 i Nr 131, poz. 629, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 31, poz. 118, Nr 84, poz. 384, Nr 85, poz. 388, Nr 89, poz. 415 i Nr 123