

## USTAWA

z dnia 21 sierpnia 1997 r.

**o gospodarce nieruchomościami.**

## DZIAŁ I

**Przepisy ogólne****Art. 1.** Ustawa określa zasady:

- 1) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy,
- 2) podziału nieruchomości,
- 3) scalania i podziału nieruchomości,
- 4) pierwokupu nieruchomości,
- 5) wywłaszczania 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),
- 2) ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 1989 r. Nr 58, poz. 349, z 1990 r. Nr 34, poz. 198 i z 1994 r. Nr 127, poz. 627),

- 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 oraz z 1997 r. Nr 54, poz. 349),

- 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 oraz z 1997 r. Nr 54, poz. 349 i Nr 79, poz. 484),

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

**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 wyją-

czeniu budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,

- 2) zasobie nieruchomości — należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, nie oddane w użytkowanie wieczyste lub w trwałą zarząd, a także nie obciążone prawem użytkowania,
- 3) działce gruntu — należy przez to rozumieć część nieruchomości wydzieloną w wyniku jej podziału albo scalenia i podziału, a także odrębnie położoną część tej nieruchomości,
- 4) poprzednim właścicielu — należy przez to rozumieć osobę, która została pozbawiona prawa własności nieruchomości wskutek jej wywłaszczenia albo przejęcia na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy 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) właściwym organie — należy przez to rozumieć, z zastrzeżeniem art. 60, kierownika urzędu rejono­wego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy,
- 10) jednostce organizacyjnej — należy przez to rozumieć państwową lub komunalną jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej,
- 11) opłacie adiacenckiej — należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków publicznych albo scaleniem i podziałem gruntów,
- 12) spółce — należy przez to rozumieć spółkę akcyjną lub spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością,
- 13) osobie bliskiej — należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione, małżonka, który nie pozostaje we wspólności ustawowej ze sprzedającym nieruchomość lub prawo użytkowania wieczystego, oraz osobę, która pozostaje ze sprzedającym faktycznie we wspólnym pożyciu.

**Art. 5.** Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych

przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

**Art. 6.** Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz kontroli ruchu lotniczego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- 2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- 3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
- 4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub gmin,
- 5) ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury,
- 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 i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,
- 8) poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa,
- 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

**Art. 7.** Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

**Art. 8.** Jeżeli przy załatwianiu spraw, o których mowa w przepisach działu III, nie istnieje możliwość zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej ze względu na nie

ustalone adresy stron, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Art. 9.** W razie wniesienia do sądu administracyjnego skargi na decyzję wydaną w sprawach, o których mowa w przepisach działu III, organ administracji publicznej, który wydał decyzję, wstrzymuje z urzędu jej wykonanie, z uwzględnieniem art. 122 i 126.

## DZIAŁ II

### Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy

#### Rozdział 1

##### Zasady ogólne

**Art. 10. 1.** Przepisy niniejszego działu stosuje się do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, z wyłączeniem nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, chyba że przepisy dotyczące gospodarowania tym Zasobem stanowią inaczej. Wyłączenie nie dotyczy art. 13 ust. 4 oraz art. 67 ust. 1.

2. Przepisy dotyczące gminy stosuje się odpowiednio do związku międzygminnego.

**Art. 11.** Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest kierownik urzędu rejonowego, a organem reprezentującym w tych sprawach gminę jest zarząd gminy.

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

**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 tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

2. Nieruchomość może być, z zastrzeżeniem art. 59 ust. 1, przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa i gminą. Kierownik urzędu rejonowego może dokonać darowizny nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa za zgodą wojewody, a zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność gminy — za zgodą rady gminy. W umowie darowizny określa się cel, na który nieru-

chomość 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 gminy.

**Art. 14. 1.** Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być sprzedawane gminie za cenę obniżoną lub oddawane jej nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa za cenę obniżoną albo oddawane mu nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste.

2. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa ograniczonymi prawami rzeczowymi.

3. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa i gminą bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

4. 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 między Skarbem Państwa a gminą.

5. Zawarcie umów, o których mowa w ust. 1—4, wymaga zgody wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i odpowiednio zgody rady gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy.

**Art. 15. 1.** Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność gminy 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 użytkownika wieczystego lub prawa użytkownika wieczystego na własność.

**Art. 16.** 1. Państwowa lub komunalna osoba prawna może zrzec się własności lub użytkownika wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub gminy. Do zrzeczenia się tych praw stosuje się odpowiednio przepis art. 179 Kodeksu cywilnego.

2. W stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem własności lub użytkownika wieczystego komunalnej osoby prawnej zrzeczenie się wymaga zgody zarządu gminy, na której terenie nieruchomość jest położona. Z chwilą zrzeczenia się nieruchomość staje się przedmiotem własności albo przedmiotem użytkownika wieczystego tej gminy.

**Art. 17.** 1. Państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nabywają nieruchomości na własność Skarbu Państwa, a komunalne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej — na własność gminy.

2. W przypadku nabycia przez państwową jednostkę organizacyjną prawa użytkownika wieczystego ustanowionego na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, prawo to wygasa. Przepis ten stosuje się również w przypadku nabycia przez komunalną jednostkę organizacyjną prawa użytkownika wieczystego ustanowionego na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność gminy.

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 kopalin,
- 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.

**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 użytkownika, a także nieruchomości, które po dniu wejścia w życie ustawy:

- 1) zostały nabyte przez kierownika urzędu rejonowego, w drodze umowy, na własność lub w użytkownika 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 użytkownika wieczystego,
- 4) stanowiły własność Skarbu Państwa i w stosunku do których wygasło po tym dniu prawo użytkownika wieczystego, trwałego zarządu lub użytkownika,
- 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.** Nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, 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 przez Skarb Państwa. 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. Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 60, kierownicy urzędów rejonowych, a w szczególności:

- 1) ewidencjonują nieruchomości,
- 2) zapewniają wycenę tych nieruchomości,
- 3) sporządzają plany wykorzystania zasobu,
- 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 gospodrują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi gminami,
- 7) zbywają 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.

**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,
- 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. Nr 89, poz. 415, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i z 1997 r. Nr 111, poz. 726).

**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. 26.** 1. Granice między nieruchomościami nabywanymi na własność Skarbu Państwa lub na własność gminy 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 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. W odniesieniu do nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste przeniesienie własności tej nieruchomości, w drodze umowy, między Skarbem Państwa a gminą 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. W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów,
- 2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości lub następcą prawnym tego właściciela, jego adres jest znany, a nieruchomość została przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.,
- 3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale.

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 gminę.

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

6. Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a rada gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy, mogą przyznać, odpowiednio w drodze

zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z zastrzeżeniem art. 60.

**Art. 35.** 1. 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 urzędu rejonowego lub urzędu gminy, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

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

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- 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.

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 i z1997 r. Nr 106, poz. 682).

**Art. 36.** W przypadku naruszenia przez właściwy organ przepisów art. 34 ust. 1—5 Skarb Państwa i gmina 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) zbycie następuje między Skarbem Państwa a gminą,

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

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) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub komunalnej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji.

3. Wojewoda — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a rada gminy — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi, i których dochody przeznaczają 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.

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

2. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie okresu wywieszenia wykazu nieruchomości oraz terminu wyznaczonego w zawiadomieniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, o którym mowa w art. 34 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 urzędu rejonowego albo urzędu gminy, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

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 nieruchomości 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 informacje o tym uprawnieniu.

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

## Rozdział 5

### Oddawanie w trwały zarząd

**Art. 43.** 1. Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez państwową lub komunalną jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej.

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. Nieruchomości oddane w trwały zarząd ministerstwu, urzędom centralnym i urzędom wojewódzkim 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.

5. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące własność gminy — komunalnej jednostce organizacyjnej.

6. Wojewoda lub rada gminy mogą ustalić, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, szczególne warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne, o których mowa w ust. 1.

**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) jednostka organizacyjna nie zawiadomiła właściwego organu o oddaniu nieruchomości 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,
- 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 wygaś trwały zarząd, była wynajęta, wydzierżawiona lub użyczona.

4. Decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu przysługującego jednostkom organizacyjnym:

- 1) resortu obrony narodowej — wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej,
- 2) resortu spraw wewnętrznych i administracji — wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji,
- 3) resortu sprawiedliwości — wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości,
- 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 organizacyj-

nej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1.

3. W sprawach, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisu art. 46 ust. 4.

**Art. 48.** 1. Właściwy organ może orzec, w drodze decyzji, o przekazaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi na ich wniosek, złożony za zgodą organów nadzorujących te jednostki.

2. W decyzji, o której mowa w ust. 1, orzeka się o wygaśnięciu trwałego zarządu, dotychczas sprawowanego 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 nie uregulowanych 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 Skarbu Państwa, 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.

**Art. 52.** Na wniosek Ministra Skarbu Państwa, organu założycielskiego lub organu nadzorującego kierownik urzędu rejonowego wskazuje nieruchomości, które mogą być przeznaczone na wyposażenie pań-

stwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

**Art. 53.** 1. Minister Skarbu Państwa lub organ założycielski w akcie o utworzeniu państwowej osoby prawnej rozstrzyga o wyposażeniu tej osoby w nieruchomości, o których mowa w art. 52.

2. Minister Skarbu Państwa 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 gruntowe 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. Kierownik urzędu rejonowego, 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.** Przy tworzeniu komunalnych osób prawnych lub komunalnych jednostek organizacyjnych stosuje się odpowiednio przepisy art. 51 i 53—55, z tym że na wyposażenie tych osób lub jednostek zarząd gminy przeznaczają nieruchomości z gminnego 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 Skarbu Państwa lub organ założycielski.

3. Jeżeli Minister Skarbu Państwa lub organ założycielski nie zagospodarował nieruchomości, o których mowa w ust. 1, przekazuje je protokółarnie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

4. W razie likwidacji lub prywatyzacji komunalnej osoby prawnej stosuje się odpowiednio ust. 1—3, z tym że nieruchomości, które nie zostały zagospodarowane, zarząd gminy włącza protokółarnie do gminnego zasobu nieruchomości.

5. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, w stosunku do których trwały zarząd wygasł na skutek likwidacji jednostki organizacyjnej, z zastrze-

żeniem przepisu art. 49 ust. 2, organ nadzorujący przekazuje protokółarnie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a jeżeli nieruchomości stanowią własność gminy, organ nadzorujący włącza je protokółarnie do gminnego zasobu nieruchomości.

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

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

**Art. 59.** 1. Minister Skarbu Państwa może wyposażać 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 nieruchomości 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.

**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 Spraw Wewnętrznych i Administracji.

2. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji oddaje nieodpłatnie, w drodze decyzji, jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust. 1, w trwały zarząd nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, po uprzednim zawarciu porozumienia z kierownikiem urzędu rejonowego, określającego nieruchomości, które mają być z zasobu oddane tym jednostkom.

3. Jeżeli nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust. 1, stały się im zbędne, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, po uprzednim wydaniu decyzji o wygaśnięciu tego zarządu, zawiadamia kierownika urzędu rejonowego 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 Spraw Wewnętrznych i Administracji 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 przekazują 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 Spraw Wewnętrznych i Administracji.

3. Gmina 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 gminą kierownik urzędu rejonowego w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji.

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 zabudowy, 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. W razie niedotrzymania ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej 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.

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:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
- 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości,
- 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu,

4) jeżeli przetargi nie przyniosły rezultatów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości uzgodnionej z jej nabywcą.

3. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.

4. Przepisów ust. 2 i 3 nie stosuje się przy sprzedaży nieruchomości na rzecz przedstawicielstw, o których mowa w art. 61 ust. 1.

**Art. 68.** 1. Właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody lub rady gminy, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
- 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,
- 3) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,
- 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.,
- 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz gminy,
- 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 7) jako lokal mieszkalny.

2. 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 i 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

3. Ustaloną, zgodnie z art. 67, cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody lub rady gminy, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

**Art. 69.** Na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.

**Art. 70.** 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

2. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty, nie

dłużej niż na 10 lat. Wierzytelność Skarbu Państwa lub gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, a w szczególności zabezpieczeniu hipotecznemu. Pierwsza rata podlega zapłacie, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

3. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a rada gminy w stosunku do nieruchomości stanowiących własność gminy 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.

2. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej.

3. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

- 1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej — 0,3% ceny,

- 2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych — 0,3% ceny,
- 3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową — 0,3% ceny,
- 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. W wypadkach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 1—6, właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady gminy, 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. 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 lub rady gminy, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

5. Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie.

6. Jeżeli po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiła zmiana celu będącego podstawą udzielenia bonifikaty, podlega ona wypowiedzeniu na zasadach określonych w art. 78—81.

**Art. 74.** 1. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego

rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, udziela się bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

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.** W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w art. 73 ust. 3 i art. 74 ust. 1, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.

**Art. 76.** 1. Stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5, może być podwyższona zarządzeniem wojewody w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub uchwałą rady gminy w stosunku do nieruchomości stanowiących własność gminy. Podwyższenie stawki procentowej może nastąpić tylko przed oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

2. Opłat rocznych nie pobiera się od użytkowników wieczystych, którzy na podstawie przepisów 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 i z 1974 r. Nr 14, poz. 84) wnieśli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Użytkownicy wieczystości, którzy wnieśli opłaty roczne za okres krótszy niż czas trwania prawa użytkowania wieczystego, wnoszą opłaty roczne po upływie tego okresu.

**Art. 77.** 1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

2. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się.

3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepis art. 148 ust. 4.

**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 o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania, o którym mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest niezasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

**Art. 79.** 1. Wniosek do kolegium składa się na piśmie w dwóch egzemplarzach. Podlega on opłacie skarbowej.

2. Kolegium wyznacza niezwłocznie termin pierwszej rozprawy, doręczając jednocześnie właściwemu organowi odpis wniosku.

3. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje.

4. W przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.

5. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

6. Na wniosek właściwego organu kolegium przyznaje w orzeczeniu zwrot kosztów postępowania i opłat

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

7. 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 oraz przepisów o opłatach i kosztach postępowania.

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 przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

2. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

3. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

4. Jeżeli sprzeciw dotyczy wyłącznie kosztów postępowania, przepisu ust. 3 nie stosuje się, a właściwy sąd rozstrzyga o kosztach postępowania postanowieniem na posiedzeniu niejawnym.

**Art. 81.** 1. Użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji opłaty. W razie odmowy użytkownik wieczysty może skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 79 i 80 stosuje się odpowiednio.

2. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

3. W przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa.

4. Ustalona w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.

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 trwałą zarząd pobiera się opłaty roczne.

2. Opłaty roczne uiszczą 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 uiszczą się najpóźniej po upływie 30 dni od dnia, w którym decyzja o oddaniu nieruchomości w trwałą 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 stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomości została oddana, i wynosi:

- 1) za nieruchomości oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej — 0,1% ceny,
- 2) za nieruchomości oddane pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, a także na siedziby organów władzy i administracji państwowej nie wymienionych w art. 60 — 0,3% ceny,
- 3) za pozostałe nieruchomości — 1% ceny.

3. Nie pobiera się opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwałą zarząd pod drogi publiczne.

**Art. 84.** 1. Jeżeli nieruchomości oddana w trwałą zarząd jest wykorzystywana na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w decyzji o oddaniu w trwałą zarząd został określony jako podstawowy.

2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości w trwałą zarząd nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do zmienionego sposobu korzystania. Zmiany stawki procentowej opłaty rocznej dokonuje się w drodze decyzji właściwego organu.

3. Właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody lub rady gminy, bonifikaty od opłat rocznych ustalonych zgodnie z przepisem art. 83 ust. 2, jeżeli nieruchomości jest oddawana:

- 1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych,
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,
- 3) na siedziby organów administracji państwowej i sądów nie wymienionych w art. 60 oraz prokuratur,
- 4) na siedziby zakładów karnych i zakładów dla nieletnich.

4. Ustalone, zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 3, opłaty z tytułu trwałego zarządu obniża się o 50%, jeżeli nieruchomości lub jej część składowa zostały wpisane do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody lub rady gminy, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

5. Wysokość opłat rocznych oraz udzielonych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w decyzji właściwego organu.

**Art. 85.** 1. Jednostka organizacyjna sprawująca trwałą zarząd nieruchomością, która oddała tę nieruchomości w najem lub dzierżawę, jest zobowiązana do uiszczania opłat rocznych w wysokości 1% ceny nieruchomości i nie przysługują jej bonifikaty, o których mowa w art. 84 ust. 3 i 4. Zmiana stawki procentowej opłaty rocznej oraz pozbawienie bonifikaty następuje w drodze decyzji właściwego organu.

2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości w trwałą zarząd nastąpiła trwała zmiana celu wykorzystywania nieruchomości, będącego podstawą udzielonej bonifikaty, właściwy organ pozbawia przyznanej bonifikaty w drodze decyzji.

**Art. 86.** Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, o których mowa w art. 83 ust. 2 pkt 3, może być podwyższona zarządzeniem wojewody w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub uchwałą rady gminy w stosunku do nieruchomości stanowiących własność gminy. Podwyższenie stawki procentowej może nastąpić tylko przed oddaniem nieruchomości w trwałą zarząd.

**Art. 87.** 1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

2. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się, z urzędu albo na wniosek jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomości w trwałym zarządzie, na podstawie war-

tości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się w drodze decyzji właściwego organu. Nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym decyzja stała się ostateczna.

4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepis art. 148 ust. 4.

**Art. 88.** 1. Jeżeli jednostka organizacyjna wybudowała budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem, położone na nieruchomości oddanej w trwałą zarząd, ich wartości nie uwzględnia się w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu. Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku nabycia budynków i innych urządzeń w trybie, o którym mowa w art. 17.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub modernizacji budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem, położonych na nieruchomości.

**Art. 89.** W razie nabycia trwałego zarządu z mocy prawa, opłaty roczne ustala właściwy organ w drodze decyzji. Opłaty tej nie pobiera się za rok, w którym nastąpiło nabycie trwałego zarządu.

**Art. 90.** 1. Przy przekazywaniu trwałego zarządu nieruchomości przez jednostkę organizacyjną na wniosek innej jednostki organizacyjnej dokonują one między sobą rozliczenia z tytułu nakładów na tej nieruchomości poniesionych na budowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub modernizację budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem. Sposób rozliczenia ustala się w porozumieniu między jednostkami organizacyjnymi.

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 trwałą zarząd rozliczyła się z tytułu poniesionych nakładów stosownie do ust. 1.

**Art. 91.** Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

### DZIAŁ III

## Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości

### Rozdział 1

#### Podziały nieruchomości

**Art. 92.** Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg.

**Art. 93.** 1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepis art. 94.

2. Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również ustanowienie dla wydzielonych działek gruntu odpowiednich służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi z nieruchomości objętej podziałem.

4. Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, z zastrzeżeniem art. 94, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

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

6. Jeżeli ustalenia planu miejscowego nie zawierają szczegółowych zasad podziału nieruchomości, warunki podziału ustala się w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Art. 94.** 1. W razie braku planu miejscowego — jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nie objętym obowiązkiem sporządzania planu miejscowego, a gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia tego planu — zasady podziału nieruchomości ustala się w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 1, gmina ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego przed złożeniem wniosku o podział nieruchomości, postępowanie w sprawie podziału zawieszają się do czasu uchwalenia tego planu, jednak nie dłużej niż na okres 12 miesięcy. Jeżeli w okresie zawiesz-



nia postępowania plan miejscowy nie zostanie uchwalony, stosuje się przepis ust. 1.

3. Jeżeli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia takiego planu, postępowanie w sprawie podziału zawiesza się do czasu uchwalenia tego planu.

**Art. 95.** Niezależnie od ustaleń planu miejscowego podział nieruchomości może nastąpić w celu:

- 1) zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi 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) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub komunalnych,
- 6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji autostrady.

**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.

2. W przypadku gdy o podziale orzeka sąd, nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1. Jeżeli podział jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, sąd zasięga opinii wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Do opinii tej nie stosuje się art. 93 ust. 5.

3. Podział nieruchomości, polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu odrębnie położonych i oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału.

4. Decyzja lub orzeczenie sądu, o których mowa w ust. 1 i 2, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

**Art. 97. 1.** Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny.

2. Jeżeli nieruchomość jest objęta współwłasnością lub współużytkowaniem wieczystym, podziału 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. W przypadkach, o których mowa w art. 95 pkt 3—6, podziału nieruchomości można dokonać z urzędu albo na wniosek kierownika urzędu rejonowego.

5. Podziału nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa można dokonać z urzędu, po zasięgnięciu opinii kierownika urzędu rejonowego.

**Art. 98. 1.** Działki gruntu wydzielone pod drogi z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa na własność gminy z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne. Jeżeli podział nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi przechodzi na rzecz gminy. Jeżeli podział nieruchomości stanowiącej własność gminy został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi wygasa.

2. Wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej praw gminy do działek gruntu wydzielonych pod drogi składa wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

3. Za działki gruntu, które przeszły na własność gminy lub co do których gmina uzyskała prawo użytkowania wieczystego, a także z tytułu wygaśnięcia tego prawa, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a zarządem gminy. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, odszkodowanie ustala się według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości. Odszkodowanie wypłaca gmina.

4. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrosnie jej wartość, zarząd gminy może ustalić opłatę adiacencką z tego tytułu w kwocie nie większej niż 50% różnicy wartości nieruchomości.

**Art. 99.** Jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej, o którym mowa w art. 93 ust. 3, wymaga ustanowienia służebności drogowej, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostanie ona ustanowiona.

**Art. 100.** Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, tryb dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposób sporządzania i rodzaje dokumentów wymaganych w tym postępowaniu.

## Rozdział 2

### Scalanie i podział nieruchomości

**Art. 101. 1.** Przepisy niniejszego rozdziału regulują sprawę scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu.

2. Przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.

3. Przepisów rozdziału nie stosuje się do nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem scaleniowym na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

**Art. 102. 1.** Gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 101 ust. 1. Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy.

2. Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów ustalonych w trybie art. 10 ust. 1 pkt 11 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.

3. O przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem.

4. Zabudowane części nieruchomości mogą być objęte uchwałą, o której mowa w ust. 3, za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych.

5. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta składa we właściwym sądzie wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości, 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 wieczystości 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 wieczystości nieruchomości objętych scaleniem i podziałem mogą wybrać ze swojego grona radę uczestników scalenia w liczbie

do 10 osób. Rada ta posiada uprawnienia opiniodawcze.

3. Projekt uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości podlega zaopiniowaniu przez radę uczestników scalenia oraz wyłożeniu do wglądu uczestnikom postępowania na okres 21 dni, w siedzibie urzędu gminy. O wyłożeniu projektu uchwały do wglądu zawiadamia się na piśmie uczestników postępowania.

4. W okresie kiedy projekt uchwały wyłożony jest do wglądu, uczestnicy postępowania mogą składać na piśmie wnioski, uwagi i zastrzeżenia do tego projektu. We wnioskach uczestnicy postępowania mogą wskazywać działki gruntu, które chcieliby otrzymać w zamian za dotychczas posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem. Złożone wnioski, uwagi i zastrzeżenia podlegają zaopiniowaniu przez radę uczestników scalenia.

5. O sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 4, rozstrzyga rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości. O sposobie rozstrzygnięcia zawiadamia się na piśmie uczestników postępowania, którzy złożyli wnioski, uwagi i zastrzeżenia, doręczając im wyciąg z uchwały.

6. Koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości ponoszą uczestnicy postępowania proporcjonalnie do powierzchni posiadanych przez nich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem.

**Art. 104. 1.** Rada gminy podejmuje uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości. Czynności związane z przeprowadzeniem postępowania w sprawie scalenia i podziału wykonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

2. Uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości powinna zawierać:

- 1) opracowane geodezyjnie granice gruntów objętych scaleniem i podziałem,
- 2) wypis i wyrys z planu miejscowego,
- 3) geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości,
- 4) rejestr nieruchomości, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu 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.

4. Wnioski o dokonanie czynności, o których mowa w ust. 3 pkt 1—3, składa wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

5. Obciążenia na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem przenosi się do nowo założonych ksiąg wieczystych.

6. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza praw osób trzecich ustanowionych na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem.

**Art. 105.** 1. Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielania działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących.

2. W zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem każdy z dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych otrzymuje, z zastrzeżeniem ust. 3, odpowiednio na własność lub w użytkowanie wieczyste, nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, 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.

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. 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. Jeżeli nie dojdzie do uzgodnienia, odszkodowanie ustala się według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Odszkodowanie wypłaca gmina.

2. Jeżeli w skład nieruchomości objętych scaleniem i podziałem wchodzi nieruchomości o nie ustalonym stanie prawnym, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, wpłaca się do depozytu sądowego.

3. Gmina jest zobowiązana do wybudowania na gruntach objętych uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisu art. 104 ust. 2 pkt 6. Koszty wybudowania tych urządzeń nie mogą obciążać uczestników postępowania, chyba że na mocy zawartego z gminą porozumienia strony postanowią inaczej.

**Art. 107.** 1. Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych. Przy ustalaniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości nie uwzględnia 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 podpisanie protokołu uzgodnień. W razie niedojścia do ugody, o terminie i sposobie zapłaty rozstrzyga rada gminy, podejmując uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości. Termin ustalony w uchwale nie może być krótszy niż termin wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

**Art. 108.** Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowe zasady i tryb ustalania granic zewnętrznych gruntów oraz granic nieruchomości objętych scaleniem i podziałem, przeprowadzania scalenia i podziału tych nieruchomości, zamiany własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości objętych scaleniem i podziałem na własność lub użytkowanie wieczyste nowo wydzielonych nieruchomości, wyboru i działania rady uczestników scalenia,
- 2) szczegółowe zasady i tryb ustalania opłat adiacencjalnych oraz rozliczania kosztów scalenia i podziału,
- 3) sposób sporządzania i rodzaje dokumentów niezbędnych w postępowaniu związanym ze scaleniem i podziałem nieruchomości.

### Rozdział 3

#### Prawo pierwokupu nieruchomości

**Art. 109.** 1. Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży:

- 1) nie zabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa lub gminy,
- 2) prawa użytkowania wieczystego nie zabudowanej nieruchomości gruntowej,
- 3) nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne,
- 4) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele rolne i leśne.

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) prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako odszkodowanie lub rekompensata za utratę własności nieruchomości,
- 4) prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione w wyniku zamiany własności nieruchomości,
- 5) w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

4. Prawo pierwokupu wykonuje zarząd gminy.

**Art. 110.** 1. Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w art. 109, oraz prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości może nastąpić, jeżeli zarząd gminy nie wykona prawa pierwokupu.

2. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania przez zarząd gminy zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.

3. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest zobowiązany do zawiadomienia zarządu gminy o treści umowy, stosownie do przepisu ust. 2.

4. Zarząd gminy wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza, o którym mowa w ust. 3. W przypadku gdyby złożenie oświadczenia u tego notariusza było niemożliwe lub napotykało poważne trudności, może być ono złożone u innego notariusza. Z chwilą złożenia oświadczenia:

- 1) nieruchomość staje się własnością gminy, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości,
- 2) prawo użytkowania wieczystego wygasa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność gminy,
- 3) gmina uzyskuje prawo użytkowania wieczystego, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa.

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. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest wojewoda.

**Art. 113.** 1. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz gminy.

2. Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona. Nie dotyczy to

wyłączenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości.

3. Wyłączeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część. Jeżeli wyłączeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wyłączenie.

4. Jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, przy jej wyłączeniu przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz dane z katastru nieruchomości.

**Art. 114.** 1. Wszczęcie postępowania wyłączeniowego, z zastrzeżeniem ust. 2, należy poprzedzić rokowaniami o nabycie w drodze umowy praw określonych w art. 112 ust. 3, przeprowadzonymi między wojewodą 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. W przypadku wyłączania nieruchomości na wniosek gminy rokowania, o których mowa w ust. 1, przeprowadza zarząd gminy.

**Art. 115.** 1. Wszczęcie postępowania wyłączeniowego na rzecz Skarbu Państwa następuje z urzędu, a na rzecz gminy — na wniosek zarządu gminy.

2. Wszczęcie postępowania wyłączeniowego może nastąpić po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy, o której mowa w art. 114, wyznaczonego przez wojewodę na piśmie właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a także osobie, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe na tej nieruchomości. Termin ten liczy się od dnia zakończenia rokowań.

3. Wszczęcie postępowania wyłączeniowego następuje z dniem doręczenia zawiadomienia stron.

4. Odmowa wszczęcia postępowania wyłączeniowego, o które wystąpił zarząd gminy, następuje w drodze decyzji.

**Art. 116.** 1. We wniosku o wyłączenie należy określić:

- 1) nieruchomość z podaniem oznaczeń z księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz z katastru nieruchomości,
- 2) cel publiczny, do którego realizacji nieruchomość jest niezbędna,

3) powierzchnię nieruchomości, a jeżeli wyłączeniem ma być objęta tylko jej część — powierzchnię tej części i całej nieruchomości,

4) dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i stan jej zagospodarowania,

5) lokale zamienne oraz sposób ich zapewnienia najemcom wyłączanych lokali, jeżeli najem został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale,

6) właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a w razie braku danych umożliwiających określenie tych osób — władającego nieruchomością zgodnie z wpisem w katastrze nieruchomości,

7) osobę, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości,

8) nieruchomość zamienną, jeżeli gmina taką oferuje,

9) inne okoliczności istotne w sprawie.

2. Do wniosku o wyłączenie należy dołączyć:

1) dokumenty z przebiegu rokowań, o których mowa w art. 114,

2) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierającą określenie granic zewnętrznych terenu niezbędnego do realizacji celu publicznego, na który nieruchomość ma być wyłączona,

3) mapę z rejestrem nieruchomości objętych wnioskiem o wyłączenie lub mapę z podziałem i rejestrem nieruchomości oraz decyzję zatwierdzającą ten podział, jeżeli wniosek o wyłączenie dotyczy tylko części nieruchomości,

4) pełny odpis z księgi wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem o wyłączenie albo zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbioru dokumentów,

5) w razie braku dokumentów, o których mowa w pkt 4, zaświadczenie właściwego sądu stwierdzające, 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 wyłączeniowego z urzędu.

**Art. 117.** 1. Wojewoda składa w sądzie wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej wszczęcia postępowania wyłączeniowego, a jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej — o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów zawiadomienia o wszczęciu tego postępowania.

2. Jeżeli wyłączenie nie doszło do skutku, wojewoda jest obowiązany wystąpić niezwłocznie o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania wyłączeniowego.

**Art. 118.** 1. Po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego wojewoda przeprowadza rozprawę administracyjną.

2. W postępowaniu wywłaszczeniowym nie stosuje się przepisów o ugodzie administracyjnej.

**Art. 119.** 1. Decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości, poza elementami określonymi w art. 107 § 2 Kodeksu 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) wskazanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a w razie braku danych umożliwiających ustalenie tych osób — władającego nieruchomością zgodnie z wpisem w katastrze 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.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 4, 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 utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na występującym z wnioskiem o wywłaszczenie.

**Art. 121.** 1. Przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna.

2. Przejście prawa użytkowania wieczystego na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu tego prawa stała się ostateczna, jeżeli prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność innej osoby niż ta, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie.

3. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wygasa z dniem, w którym decyzja o wy-

właszczeniu tego prawa stała się ostateczna, jeżeli prawo 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 wniosek.

**Art. 122.** 1. W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego wojewoda 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.

**Art. 123.** Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek wojewody lub na wniosek zarządu gminy, jeżeli nieruchomość została wywłaszczona na rzecz gminy.

**Art. 124.** 1. Wojewoda może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń tężności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Zezwolenie może być udzielone z urzędu albo na wniosek zarządu gminy, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.

3. Udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem 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 przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.

5. Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio wojewoda lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

6. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1.

7. Decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek wojewody lub zarządu gminy, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek gminy.

**Art. 125.** Wojewoda może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu lub wydobywaniu kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Przepisy art. 124 ust. 3—5 stosuje się odpowiednio.

**Art. 126. 1.** W przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, wojewoda 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, nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

3. Po upływie okresu, na który nastąpiło zajęcie nieruchomości, wojewoda jest obowiązany doprowadzić nieruchomość do stanu poprzedniego. Gdyby przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego było niemożliwe albo pociągało za sobą nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.

4. Jeżeli na skutek czasowego zajęcia nieruchomości właściciel lub użytkownik wieczysty nie będzie mógł korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, może żądać, aby wojewoda nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze umowy.

**Art. 127.** Przepisy art. 124—126 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość stanowi przedmiot użytkowania, najmu, dzierżawy lub trwałego zarządu.

## Rozdział 5

### Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości

**Art. 128. 1.** Wywłaszczenie własności nieruchomości lub innego prawa następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości wywłaszczonej nieruchomości lub wartości tego prawa.

2. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

3. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości, stanowiącej własność gminy, jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tego prawa.

4. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124—126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

**Art. 129. 1.** Odszkodowanie ustala wojewoda w drodze decyzji. Decyzja powinna być wydana w terminie miesiąca od dnia wydania decyzji o wywłaszczeniu.

2. Decyzja o odszkodowaniu powinna zawierać w szczególności dane wymienione w art. 119 ust. 1 pkt 2—5, a ponadto ustalać wysokość przyznanego odszkodowania.

3. Jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomość zamienna, w decyzji o odszkodowaniu podaje się dodatkowo oznaczenie nieruchomości zamiennej według treści księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości, jej wartość oraz wysokość dopłaty.

4. Wojewoda może orzec w jednej decyzji o wywłaszczeniu i o odszkodowaniu.

**Art. 130. 1.** Wysokość odszkodowania ustala się według stanu wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu i według jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.

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. Nieruchomość zamienną przyznaje się z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa lub z gminnego zasobu nieruchomości, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz gminy.

3. Nieruchomość zamienna może być przyznana, w porozumieniu z Prezesem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa.

4. Różnicę między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji a wartością nieruchomości zamiennej wyrównuje się przez dopłatę pieniężną.

5. Przeniesienie praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby, której zostało przyznane odszkodowanie, następuje z dniem, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

**Art. 132.** 1. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

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

3. Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji o odszkodowaniu podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty.

4. Za zgodą osoby uprawnionej do odszkodowania wojewoda może ustalić inny niż określony w ust. 1—3 sposób zapłaty przyznanego odszkodowania.

5. 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 wojewoda, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, albo zarząd gminy, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz gminy.

6. Zapłata odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124 i 125 obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie odpowiednio na założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń albo zezwolenie na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu lub wydobywaniu kopaliny.

7. Do zapłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 126, jest zobowiązany wojewoda.

**Art. 133.** Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

1) osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody lub

2) odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości nie posiadającej uregulowanego stanu prawnego.

**Art. 134.** 1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

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.

4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

**Art. 135.** 1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.

2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 134 ust. 2—4.

4. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.

6. Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.



7. Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

## Rozdział 6

### Zwrot wywłaszczonych nieruchomości

**Art. 136.** 1. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego następca prawny nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości.

2. 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 następcę prawnego o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

3. Poprzedni właściciel lub jego następca prawny mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 137, stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części występuje się do wojewody, zawiadamiając o tym właściwy organ.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do części nieruchomości nabytej w drodze umowy zgodnie z art. 113 ust. 3.

5. W przypadku niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu, uprawnienie do zwrotu nieruchomości lub jej części wygasa.

**Art. 137.** 1. Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli:

- 1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo
- 2) utraciła moc decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a cel ten nie został zrealizowany.

2. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część.

**Art. 138.** 1. Jeżeli nieruchomość lub jej część podlegająca zwrotowi została oddana w trwały zarząd lub została obciążona prawem użytkowania, prawa te wygasają z dniem, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna. Przepis art. 90 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. Umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia zwracanej nieruchomości wygasa z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna.

**Art. 139.** Nieruchomość wywłaszczona podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu jej zwrotu.

**Art. 140.** 1. W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, poprzedni właściciel lub jego następca prawny zwraca Skarbowi Państwa lub gminie, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, wypłacone odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania. Zwrotowi podlegają również kwoty potrącone z odszkodowania na spłatę zobowiązań wobec Skarbu Państwa lub wobec gminy.

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 zamiennej, za zwaloryzowane odszkodowanie przyjmuje się aktualną w dniu zwrotu wartość tej nieruchomości. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

6. Koszty postępowania o zwrot nieruchomości ponosi odpowiednio Skarb Państwa albo gmina w zależności od tego, któremu z tych podmiotów odszkodowanie jest zwracane.

**Art. 141.** 1. Należności, o których mowa w art. 140, mogą być, na wniosek poprzedniego właściciela albo jego następcy prawnego, rozłożone na raty, nie dłużej niż na 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości.

2. Wierzytelności Skarbu Państwa lub gminy z tytułu, o którym mowa w ust. 1, podlegają stosownemu zabezpieczeniu. Jeżeli zabezpieczenie polega na ustanowieniu hipoteki na nieruchomości, decyzja o zwrocie stanowi podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

3. Należności, o których mowa w ust. 1, podlegają oprocentowaniu 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.** O zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka wojewoda 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 gminy, 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.

**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. Opłaty, 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 świadczeń wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub w naturze, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

## DZIAŁ IV

### Wycena nieruchomości

#### Rozdział 1

##### Określanie wartości nieruchomości

**Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także bez względu na podmiot własności, z wyłączeniem 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.

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.

**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 działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

**Art. 152.** 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

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. Sto-

suje 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 stworzonych 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 prawidłowości 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. Wartości katastralne wykorzystuje się do ustalania podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości, a także w zakresie określonym niniejszą ustawą albo przepisami odrębnych ustaw, przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, 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 nierucho-

mości 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 katastralną jego części składowych.

**Art. 166.** 1. W celu ustalenia wartości katastralnej gruntu określa się dla stref wyodrębnionych, ze względu na podobne czynniki wpływające na wartość rynkową, jednostkowe wartości powierzchni gruntów położonych w tych strefach.

2. Jednostkowe wartości powierzchni gruntów w wyodrębnionych strefach przedstawia się na mapach taksacyjnych.

3. Wartość katastralną gruntu ustala się jako iloczyn powierzchni wykazanej w katastrze nieruchomości oraz wartości jednostkowej wykazanej na mapie taksacyjnej.

**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, wykłada 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 rozpatruje zgłoszone zarzuty i przedstawia je radzie gminy właściwej dla miejsca położenia nieruchomości, wraz z propozycją rozstrzygnięcia, dołączając mapy i tabele taksacyjne. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie nadania mocy urzędowej mapom taksacyjnym i tabelom taksacyjnym, w której rozstrzyga również o sposobie załatwienia zgłoszonych zarzutów.

5. Stronie niezadowolonej ze sposobu załatwienia zgłoszonych zarzutów przysługuje skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

6. Uchwała rady gminy w sprawie nadania mocy urzędowej mapom taksacyjnym i tabelom taksacyjnym podlega ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

**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. Podmioty gospodarcze 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.

**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, 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 mowa w art. 177 ust. 1 pkt 2.

4. Zawieszenie wykonywania lub pozbawienie uprawnień zawodowych może także nastąpić w razie niewykonywania czynności z zakresu szacowania nieruchomości przez okres dłuższy niż 5 lat od ostatniej czynności zawodowej.

## Rozdział 2

### Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

**Art. 179. 1.** Pośrednictwem w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

2. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

3. Podmioty gospodarcze mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli pośrednictwo będzie wykonywane przez osoby posiadające licencje zawodowe.

**Art. 180. 1.** Pośrednictwem w obrocie nieruchomościami polega na 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. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa zawarta między pośrednikiem a zamawiającym.

4. Przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów, o których mowa w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi 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.

6. Czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być wykonywane w stosunku do wszelkich nieruchomości, a także na rzecz wszystkich osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej.

**Art. 181.** 1. Przy wykonywaniu działalności zawodowej pośrednik jest obowiązany stosować przepisy 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.

**Art. 182.** 1. Licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami 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, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód,
- 3) posiada co najmniej średnie wykształcenie,
- 4) ukończyła kurs kwalifikacyjny,
- 5) odbyła praktykę zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- 6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin uprawniający do otrzymania licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

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 licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.

**Art. 183.** 1. Pośrednik nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 181, podlega odpowiedzialności zawodowej.

2. Wobec pośrednika 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 może także nastąpić w wypadku niewykonywania usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez okres dłuższy niż 5 lat od ostatniej czynności zawodowej.

## Rozdział 3

### Zarządzanie nieruchomościami

**Art. 184.** 1. Zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

2. Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

3. Podmioty gospodarcze mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez osoby posiadające licencje zawodowe.

**Art. 185.** 1. Zarządzanie nieruchomością, w rozumieniu niniejszej ustawy, polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Zarządcą nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej.

3. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością.

4. Zarządca ma prawo do wynagrodzenia, którego wysokość określa umowa o zarządzanie nieruchomością.

5. Zarządca nie może czerpać innych korzyści z zarządzania nieruchomością oprócz wynagrodzenia, chyba że umowa o zarządzanie stanowi inaczej.

**Art. 186.** 1. Przy wykonywaniu działalności zawodowej zarządca jest zobowiązany stosować przepisy prawa i standardy zawodowe, kierować się zasadami etyki zawodowej, a czynności zarządzania 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. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

**Art. 187.** 1. Licencję zawodową zarządcy 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, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód,
- 3) posiada co najmniej średnie wykształcenie,
- 4) ukończyła kurs kwalifikacyjny,
- 5) odbyła praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- 6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin uprawniający do otrzymania licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami.

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 licencję zawodową zarządcy nieruchomości po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.

**Art. 188.** 1. Zarządca nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 186, podlega odpowiedzialności zawodowej.

2. Wobec zarządcy mogą być orzeczone z tytułu odpowiedzialności zawodowej następujące kary dyscyplinarne:

- 1) upomnienie,

- 2) nagana z wpisem do centralnego rejestru zarządców,

- 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. 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.** 1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, z zastrzeżeniem art. 190, mogą być zarządzane wyłącznie przez osoby posiadające licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami.

2. Wyłonienie zarządcy nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz.U. Nr 76, poz. 344 i Nr 130, poz. 645 oraz z 1995 r. Nr 99, poz. 488).

**Art. 190.** Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, Wojskową Agencję Mieszkaniową i Agencję Mienia Wojskowego, a także do gospodarowania nieruchomościami przez właściwe organy lub bezpośrednio przez właścicieli nieruchomości.

## Rozdział 4

### Nadawanie uprawnień i licencji zawodowych rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami i zarządcom nieruchomości oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej

**Art. 191.** 1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nadaje uprawnienia i licencje zawodowe, o których mowa w rozdziałach 1—3 niniejszego działu, na podstawie postępowania kwalifikacyjnego zakończonego wynikiem pozytywnym.

2. Uprawnienia i licencje zawodowe nadaje się każdemu, kto przeszedł z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne.

3. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna.

4. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast powołuje w drodze zarządzenia Państwową Komisję



Kwalifikacyjną z udziałem osób wskazanych przez Ministra Sprawiedliwości oraz organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

5. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień i licencji zawodowych.

**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.** 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 rejestrów osoby te uzyskują prawo wykonywania czynności zawodowych.

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.** Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast orzeka w drodze decyzji o zastosowaniu kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2, na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, a także podejmuje decyzje w sprawach określonych w art. 178 ust. 3 i 4, art. 183 ust. 3 i 4 oraz w art. 188 ust. 3 i 4.

2. Postępowanie wyjaśniające przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.

3. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast powołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

**Art. 195. 1.** Postępowanie wyjaśniające wymienione w art. 194 odbywa się z udziałem osoby, w stosunku do której toczy się postępowanie. Nie usprawiedliwione niestawiennictwo nie wstrzymuje postępowania.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, może ustanowić obrońcę również spośród rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

**Art. 196.** Programy studiów podyplomowych oraz kursów specjalistycznych, o których mowa w art. 177

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, określa:

- 1) sposób i warunki odbywania praktyki zawodowej oraz tryb i sposób doskonalenia kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości,
- 2) szczegółowe zasady i tryb działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz jej organizację, przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego i ustalania jego kosztów, nadawania uprawnień i licencji zawodowych, wzory świadectw tych uprawnień i licencji oraz sposób prowadzenia i zakres danych centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości,
- 3) szczegółowe zasady i tryb działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz jej organizację, przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej oraz stosowania kar dyscyplinarnych z tego tytułu.

## DZIAŁ VI

### Przepisy karne

**Art. 198.** Kto prowadzi działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego bez uprawnień lub w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami bez licencji, podlega grzywnie do 5 000 zł.

## DZIAŁ VII

### Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe

#### Rozdział 1

##### Przepisy przejściowe

**Art. 199. 1.** Nieruchomości nabyte przez państwowe osoby prawne po wejściu w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy — Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 3, poz. 11), to jest po dniu 1 lutego 1989 r., stanowią od daty nabycia własność tych osób.

2. Zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, sprawowany w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy przez jednostki organizacyjne, przekształca się z tym dniem w tryb zarząd tych nieruchomości.

**Art. 200. 1.** W sprawach stwierdzenia nabycia, z mocy prawa, na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 83, poz. 373, z 1992 r. Nr 91, poz. 455,

z 1994 r. Nr 51, poz. 201, Nr 80, poz. 369, Nr 84, poz. 384 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 Żywnościowej, które posiadały w tym dniu grunty w zarządzie, nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się następujące zasady:

- 1) nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych tych osób lub ich poprzedników prawnych,
- 2) nabycie prawa użytkowania wieczystego oraz własności stwierdza w drodze decyzji wojewoda — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy,
- 3) w decyzji, o której mowa w pkt 2, ustala się warunki użytkowania wieczystego, z zachowaniem zasad określonych w art. 62 ustawy i w art. 236 Kodeksu cywilnego, oraz kwotę należną za nabycie własności, a także sposób zabezpieczenia wierzytelności określony w ust. 2,
- 4) na poczet ceny nabycia własności, o której mowa w pkt 3, zalicza się zwaloryzowane opłaty poniesione z tytułu zarządu budynków, innych urządzeń i lokali; przy nabyciu użytkowania wieczystego nie pobiera się pierwszej opłaty.

2. Wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali przez osoby, o których mowa w ust. 1, podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu na użytkowaniu wieczystym gruntów lub wyodrębnionych częściach tych gruntów, które te osoby nabyły. Hipoteka powstaje z dniem wpisu do księgi wieczystej. Wpis hipoteki następuje po bezskutecznym upływie terminu na zaspokojenie wierzytelności, wyznaczonego w decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 2. Przy zabezpieczeniu hipotecznym stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych i hipotece, z zastrzeżeniem następujących zasad:

- 1) podstawą wpisu hipoteki jest decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 2,
- 2) wierzytelności zabezpieczone hipotecznie podlegają w chwili zapłaty waloryzacji według zasad obowiązujących przy zwrocie wywłaszczonych nieruchomości i nie podlegają oprocentowaniu,
- 3) w razie sprzedaży, wynajęcia, wydzierżawienia albo innego odpłatnego udostępnienia nieruchomości lub ich części, na których dokonano zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności, wierzytelność staje się natychmiast wymagalna w części równej korzyściom uzyskanym z tego tytułu,
- 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 zabezpieczoną 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) przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa,
- 2) wydania zarządzenia o prywatyzacji bezpośredniej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 118, poz. 561 i Nr 156, poz. 575 oraz z 1997 r. Nr 32, poz. 184, Nr 98, poz. 603 i Nr 106, poz. 673).

4. Nabycie własności oraz prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa w ust. 1 i 2, nie może naruszać praw osób trzecich.

**Art. 201.** 1. Przepisy art. 200 stosuje się odpowiednio do utworzonych z dniem 1 maja 1991 r., 1 lipca 1991 r. oraz z dniem 1 stycznia 1992 r. na podstawie zarządzeń Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej przedsiębiorstw państwowych, które nabyły z mocy prawa, zgodnie z ustawą z dnia 25 marca 1994 r. zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 51, poz. 201), z dniem ich wpisu do rejestru przedsiębiorstw państwowych prawo użytkowania wieczystego gruntów oraz własność położonych na nich budynków, innych urządzeń i lokali będących w zarządzie rejonów dróg publicznych, okręgowych zakładów transportu i maszyn drogowych, rejonów budowy dróg i mostów, rejonów budowy dróg, rejonów budowy mostów, kopalni odkrywkowych surowców drogowych, rejonów eksploatacji kruszywa lub dyrekcji okręgowych dróg publicznych.

2. Nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali przez przedsiębiorstwa państwowe, o których mowa w ust. 1, następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków 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, je-

żeli 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.

**Art. 203.** 1. Zobowiązania osób prawnych z tytułu odpłatności za budynki, inne urządzenia i lokale, o których mowa w art. 200 ust. 1 oraz art. 201 ust. 2, nie wykonane w całości lub w części przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu zgodnie z jej przepisami.

2. Zobowiązania spółek z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa, powstałych z przekształcenia przedsiębiorstw państwowych, z tytułu, o którym mowa w ust. 1, wygasają.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do zobowiązań spółek, którym na podstawie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oddano do odpłatnego korzystania mienie zlikwidowanego przedsiębiorstwa.

**Art. 204.** 1. Spółdzielni, związkowi spółdzielczemu oraz innym osobom prawnym, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków, innych urządzeń i lokali.

2. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje bez przetargu.

3. Przeniesienie własności budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie, chyba że obiekty te zostały wybudowane lub nabyte ze środków własnych spółdzielni, związków spółdzielczych oraz innych osób prawnych.

4. Opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz cenę budynków, innych urządzeń i lokali ustala się według przepisów rozdziału 8 działu II, z wyłączeniem przepisu o obowiązku wniesienia pierwszej opłaty. Na poczet ceny zalicza się zwaloryzowane opłaty poniesione z tytułu użytkowania budynków, innych urządzeń i lokali.

5. Roszczenia, o których mowa w ust. 1, wygasły, jeżeli wnioski w tej sprawie nie zostały złożone do dnia 31 grudnia 1996 r.

6. W przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia, spółdzielnia, związek spółdzielczy oraz inne osoby prawne są obowiązane uiścić pierwszą opłatę w wysokości określonej w dniu sprzedaży, według przepisów rozdziału 8 działu II. Nie uiszcza się pierwszej opłaty w razie:

2) nieodpłatnego przekazania prawa użytkowania wieczystego na rzecz innej spółdzielni na podstawie ustawy z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (Dz. U. Nr 6, poz. 36, Nr 11, poz. 74, Nr 29, poz. 175 i Nr 34, poz. 198, z 1991 r. Nr 83, poz. 373, z 1992 r. Nr 18, poz. 74 i Nr 80, poz. 406, z 1993 r. Nr 40, poz. 182 oraz z 1994 r. Nr 68, poz. 294 i Nr 90, poz. 419).

**Art. 205.** 1. Roszczenia spółdzielni, związków spółdzielczych oraz innych osób prawnych o ustanowienie użytkowania wieczystego, powstałe przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podlegają z tym dniem jej przepisom.

2. Przepisy art. 204 stosuje się odpowiednio do następców prawnych spółdzielni, związków spółdzielczych oraz innych osób prawnych, które istniały w dniu 24 grudnia 1992 r. i istnieją w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 206.** Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady i tryb stwierdzania dotychczasowego prawa zarządu państwowych i komunalnych osób prawnych do nieruchomości, a także prawa użytkowania nieruchomości przez spółdzielnie, związki spółdzielcze oraz inne osoby prawne, uznawania środków, o których mowa w art. 200 ust. 1, art. 201 ust. 2 i art. 204 ust. 3, za środki własne, określania wartości nieruchomości oraz wysokości kwot należnych za nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali, zabezpieczenia wierzytelności z tego tytułu, a także rodzaju dokumentów stanowiących niezbędne dowody w tych sprawach.

**Art. 207.** 1. Posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem, i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, oddaje się je odpowiednio w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy, lub w trwały zarząd, w drodze decyzji. Jeżeli oddaniu w użytkowanie wieczyste podlega nieruchomość gruntowa zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, stosuje się odpowiednio przepis art. 200 ust. 1 pkt 1.

2. Posiadacze, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy.

**Art. 208.** 1. Osobom fizycznym oraz prawnym, które do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskały ostateczną decyzję lokalizacyjną lub pozwolenia na budowę na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, oddaje się te nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, jeżeli wnioski o oddanie tych nieruchomości zostały złożone przed dniem utraty ważności tych decyzji.

1) nieodpłatnego przekazania prawa użytkowania wieczystego na rzecz gminy lub Skarbu Państwa,

2. Spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.

3. W sprawach, o których mowa w ust. 2, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.

4. Roszczenia, o których mowa w ust. 2, wygasły, jeżeli wnioski w tej sprawie nie zostały złożone do dnia 31 grudnia 1996 r.

**Art. 209.** Osoby, które uzyskały prawo zabudowy nieruchomości ustanowione przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (Dz.U. Nr 50, poz. 280), mogą żądać przekształcenia tego prawa w użytkowanie wieczyste. Przekształcenie 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. 210.** 1. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w użytkowaniu osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej oraz znajdujące się na tych gruntach budynki, inne urządzenia i lokale pozostają nadal w użytkowaniu tych osób i jednostek. Do użytkowania tego stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

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 gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu, jeżeli jest jego najemcą. Nabycie garażu na własność następuje nieodpłatnie.

2. Nabycie garażu na własność, wybudowanego przed dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, jest uzależnione

od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

**Art. 212.** 1. Na pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste lub ceny sprzedaży działki budowlanej oraz ceny sprzedaży położonych na niej budynków lub lokali stanowiących własność Skarbu Państwa osobom, które w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. pozostawiły nieruchomości na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa, a które na mocy umów międzynarodowych zawartych przez państwo miały otrzymać ekwiwalent za mienie pozostawione za granicą, zalicza się wartość pozostawionych nieruchomości.

2. Jeżeli wartość pozostawionych nieruchomości przewyższa wartość nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nabytych jako ekwiwalent, różnica może być zaliczona na pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste lub ceny sprzedaży działki zabudowanej budynkiem, przeznaczonym na prowadzenie działalności handlowej lub usługowej, na pracownię do prowadzenia działalności twórczej, domem letniskowym, garażem albo działki przeznaczonej pod tego rodzaju zabudowę.

3. W razie zaliczenia wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 62 i 109.

4. Zaliczenie wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, następuje na rzecz właściciela tych nieruchomości lub wskazanej przez niego jednej osoby uprawnionej do dziedziczenia ustawowego.

5. W razie śmierci właściciela nieruchomości pozostawionych za granicą, uprawnienia wynikające z ust. 1 przysługują łącznie wszystkim jego spadkobiercom lub jednemu z nich, wskazanemu przez osoby uprawnione.

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 właścicielem, 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 zgłosili oni lub ich następcy prawni w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. wnioski o oddanie gruntów

w użytkowanie wieczyste, może zostać zwrócona jed-  
na nieruchomości.

2. Zwrot nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, przysługuje poprzednim właścicielom działek zabudowanych domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi i domami, w których liczba izb nie przekracza 20, oraz domami, w których przed dniem 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność poszczególnych lokali, a także domami, które stanowiły przed tym dniem własność spółdzielni mieszkaniowych.

3. O przyznaniu prawa użytkowania wieczystego gruntów i o zwrocie budynków orzeka właściwy organ.

4. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do obiektów sakralnych, klasztorów, domów zakonnych i innych obiektów kościelnych, użytkowanych w całości przez byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Jeżeli obiekty te są użytkowane tylko w części, przepis ust. 2 stosuje się wyłącznie w granicach faktycznego władania.

5. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste osobom innym niż byli właściciele oraz do gruntów oddanych w użytkowanie.

**Art. 215.** 1. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do odszkodowania za gospodarstwo rolne na gruntach, które na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy przeszły na własność państwa, jeżeli ich poprzedni właściciele lub następcy prawni tych właścicieli, prowadzący gospodarstwo, zostali pozbawieni faktycznego władania wspomnianym gospodarstwem po dniu 5 kwietnia 1958 r.

2. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio 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 jednorodzinne, 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.** 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 wywłaszczania 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

31 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi (Dz. U. z 1969 r. Nr 27, poz. 216, z 1972 r. Nr 49, poz. 312 i z 1985 r. Nr 22, poz. 99), ustawy z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 27, poz. 192, z 1973 r. Nr 48, poz. 282 i z 1985 r. Nr 22, poz. 99) oraz do nieruchomości wywłaszczonych na rzecz państwowych i spółdzielczych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, jak również do gruntów wywłaszczonych na podstawie odrębnych przepisów w związku z potrzebami Tatrzańskiego Parku Narodowego.

**Art. 217.** 1. Osobom, które w wyniku utraty własności nieruchomości otrzymały tytułem odszkodowania lub rekompensaty inne nieruchomości w użytkowanie wieczyste, oraz następcom prawnym 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 gminy, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu na poczet ceny nabycia zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę lub rozbudowę. Przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów bierze się za podstawę faktycznie wykonane roboty oraz wartość tych robót w dniu ustalenia ceny.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy lokalu stanowi inaczej.

**Art. 219.** 1. Zaległe w dniu wejścia w życie ustawy zobowiązania osób prawnych lub fizycznych z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych mogą być rozłożone na nie oprocentowane raty roczne płatne przez okres do 10 lat, a odsetki od tych należności mogą być umorzone. Rozłożenia na raty oraz umorzenia odsetek dokonuje, w drodze decyzji, wojewoda, jeżeli nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa, lub zarząd gminy, jeżeli nieruchomość stanowi własność gminy, o ile jest to uzasadnione sytuacją finansową tych osób prawnych lub fizycznych.

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 właściwości organów stosuje się odpowiednio.

**Art. 220.** 1. Jeżeli w dniu wejścia w życie ustawy nie były ustalone terminy zagospodarowania nierucho-

mości 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. Przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonają właściwe organy w terminie roku od dnia wejścia w życie ustawy. Przy dokonywaniu zmiany stawek procentowych stosuje się tryb postępowania określony w art. 78—81.

2. 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, w terminie roku od dnia wejścia w życie ustawy. Określenia wysokości stawki procentowej dokonuje się w trybie określonym w przepisach art. 78—81.

3. Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

**Art. 222.** 1. Przepisy art. 83 stosuje się odpowiednio do nieruchomości oddanych w zarząd przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonają, w drodze decyzji, właściwe organy, w terminie roku od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Wniesione do dnia wejścia w życie ustawy pierwsze opłaty z tytułu zarządu nieruchomością nie podlegają zwrotowi.

**Art. 223.** 1. Kierownicy urzędów rejonowych przekazują protokólnie Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji wykaz nieruchomości będących w zarządzie jednostek, o których mowa w art. 60 ust. 1, wraz z dokumentacją, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Kierownicy urzędów rejonowych oddadzą w trwałe zarząd okręgowym dyrekcjom dróg publicznych nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, zajęte pod drogi krajowe i wojewódzkie w terminie nie dłuższym niż 2 lata od dnia wejścia w życie ustawy.

**Art. 224.** Do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte

w niniejszej ustawie pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tę ewidencję.

**Art. 225.** W okresie do dnia 31 grudnia 2005 r. funkcję wartości katastralnej dla gruntów rolnych i leśnych pełni liczba hektarów przeliczeniowych, ustalana zgodnie z przepisami o podatku rolnym oraz z przepisami o lasach.

**Art. 226.** Wartości katastralne, przy przeprowadzanej po raz pierwszy powszechnej taksacji nieruchomości, ustala się na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok, w którym na mocy odrębnych przepisów zostanie wprowadzony podatek od nieruchomości naliczany od jej wartości.

**Art. 227.** Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

**Art. 228.** W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie ewidencjonuje się nieruchomości, które na podstawie ustawy wymienionej w art. 24 ust. 1 stały się, z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności.

**Art. 229.** Roszczenie, o którym mowa w art. 136 ust. 3, nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nieruchomość została sprzedana albo oddana w użytkowanie wieczyste osobie trzeciej, a prawa nabywcy zostały ujawnione w księdze wieczystej.

**Art. 230.** 1. Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy były wpisane na listy wojewódzkie biegłych z zakresu szacowania nieruchomości, mają prawo szacowania nieruchomości przez 9 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. 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 2 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 sądowych.

3. Osoby z wykształceniem wyższym, legitymujące się świadectwem ukończenia, przed dniem wejścia w życie ustawy, kursu specjalistycznego z zakresu szacowania nieruchomości, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, pod warunkiem ukończenia uzupełniającego kursu kwalifikacyjnego,

którego program został uzgodniony z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, oraz wykonania co najmniej 15 operatów szacunkowych.

4. Osoby z wykształceniem średnim legitymujące się świadectwem, o którym mowa w ust. 3, mogą ubiegać się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w ciągu 2 lat od dnia wejścia w życie ustawy, pod warunkiem ukończenia uzupełniającego kursu kwalifikacyjnego, którego program został uzgodniony z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, oraz wykonania co najmniej 15 operatów szacunkowych.

**Art. 231.** Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane na podstawie ustawy 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), uznaje się za uprawnienia zawodowe, o których mowa w art. 174 i 191, z zachowaniem zakresu uprawnień określonego w świadectwie nadania tych uprawnień.

**Art. 232.** 1. Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy wykonywały usługi 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. 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 2 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

3. Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy prowadziły na podstawie obowiązujących przed tym dniem przepisów działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami, mogą prowadzić tę działalność bez posiadania licencji zawodowych przez 2 lata od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

4. Członkowie powoływanej po raz pierwszy po wejściu w życie ustawy Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej otrzymują uprawnienia i licencje zawodowe na podstawie dokonanej przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oceny ich dorobku zawodowego w dziedzinie gospodarki nieruchomościami.

**Art. 233.** Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

## Rozdział 2

### Zmiany w przepisach obowiązujących

**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 i 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 licencje 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”.

## 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, poz. 601, z 1995 r. Nr 99, poz. 486, z 1996 r. Nr 5, poz. 33, Nr 90, poz. 405, Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 5, poz. 24, Nr 9, poz. 44, Nr 54, poz. 348 i Nr 68, poz. 435),
- 2) ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 83, poz. 373, z 1992 r. Nr 91, poz. 455, z 1994 r. Nr 51, poz. 201, Nr 80, poz. 369, Nr 84, poz. 384 i Nr 123, poz. 601, z 1996 r. Nr 5, poz. 33 oraz z 1997 r. Nr 106, poz. 675).

**Art. 242.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1998 r.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *A. Kwaśniewski*