



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
V kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM 10-189-06

**Druk nr 1468**  
Warszawa, 21 lutego 2007 r.

Pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o gospodarce  
nieruchomościami oraz o zmianie  
niektórych innych ustaw** wraz z projektem  
aktu wykonawczego.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Budownictwa.

(-) Jarosław Kaczyński

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.<sup>2)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 2 otrzymuje brzmienie:

„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 2004 r. Nr 167, poz. 1758 oraz z 2005 r. Nr 94, poz. 788 i Nr 183, poz. 1538);
- 2) ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2003 r. Nr 178, poz. 1749, z 2004 r. Nr 116, poz. 1206 oraz z 2006 r. Nr 227, poz. 1658);
- 3) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, z późn. zm.<sup>3)</sup>);
- 4) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, z późn. zm.<sup>4)</sup>);

- 5) ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2571, z późn. zm.<sup>5)</sup>);
- 6) ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, z późn. zm.<sup>6)</sup>);
- 7) ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 163, poz. 1711, z późn. zm.<sup>7)</sup>);
- 8) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.<sup>8)</sup>);
- 9) ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2006 r. Nr 100, poz. 696, z późn. zm.<sup>9)</sup>);
- 10) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 86, poz. 789, z późn. zm.<sup>10)</sup>);
- 11) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.<sup>11)</sup>).”;

2) w art. 4:

a) pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) opłacie adiacenckiej – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń

infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaczeniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości;”,

b) dodaje się pkt 18 w brzmieniu:

„18) łączności publicznej – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną służącą zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów Prawa telekomunikacyjnego.”;

3) w art. 6:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;”,

b) po pkt 1a dodaje się pkt 1b w brzmieniu:

„1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;”,

c) po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:

„6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych;”;

4) w art. 10 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Przepisy niniejszego działu stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.”;

5) art. 19 otrzymuje brzmienie:

„Art. 19. 1. Sprzedaż nieruchomości, oddawanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, jeżeli są położone na obszarach:

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

2. W odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarach morskiego pasa nadbrzeżnego wymagane jest porozumienie z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, w razie:

- 1) sprzedaży, oddawania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę – na obszarze pasa technicznego;
- 2) sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste – na obszarze pasa ochronnego.

3. W przypadku naruszenia przepisów ust. 1 i 2, strony umowy ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych.”;

6) w art. 23:

a) w ust. 1:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;”

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) sporządzają wieloletnie plany wykorzystania zasobu;”

– pkt 7a i 8 otrzymują brzmienie:

„7a) wydierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;

8) podejmują czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej.”

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a-1d w brzmieniu:

„1a. Obowiązek ewidencjonowania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Ewidencjonowanie obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnię nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) sposób zagospodarowania;
- 6) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 7) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

1b. Wieloletnie plany wykorzystania zasobu, o których mowa w ust. 1 pkt 3, powinny być opracowywane na co najmniej 3 kolejne lata i obejmować w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste;
  - 2) prognozę:
    - a) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
    - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
    - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
    - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
  - 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.
    - 1c. Wieloletnie plany wykorzystania zasobu, o których mowa w ust. 1 pkt 3, podlegają zatwierdzeniu przez wojewodę.
    - 1d. Starosta sporządza roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazuje je wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.”,
- c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:



„3. Od wpływów osiąganych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, czynszu dzierżawnego i najmu – nieruchomości Skarbu Państwa, o których mowa w ust. 1, a także od wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, oraz od odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności potrąca się 25% środków, które stanowią dochód powiatu, na obszarze którego położone są te nieruchomości.”;

7) w art. 25:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 i 2, 4-8, 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.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Obowiązek ewidencjonowania gminnego zasobu nieruchomości dotyczy również nieruchomości stanowiących przedmiot własności gminy oddanych w użytkowanie wieczyste. Przepis art. 23 ust. 1a stosuje się odpowiednio.

2b. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta jest zobowiązany do sporządzania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.”;

8) art. 25b otrzymuje brzmienie:

„Art. 25b. Powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Przepisy art. 25 ust. 2-3 stosuje się odpowiednio.”;

9) art. 25d otrzymuje brzmienie:

„Art. 25d. Wojewódzkim zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd województwa. Przepisy art. 25 ust. 2-3 stosuje się odpowiednio.”;

10) w art. 33:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„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.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W razie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie zwraca się sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego. Opłaty podlegają waloryzacji. Maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisy ust. 1-3a stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.”;

11) w art. 34 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali.”;

12) w art. 35:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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 właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem lub dzierżawę na czas oznaczony do 2 miesięcy. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 2 miesię-

cy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.”;

13) w art. 37 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.”;

14) w art. 38 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie terminów, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 4. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.”;

15) w art. 39 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym właściwy organ może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości

ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, stosownie do art. 67 ust. 2 pkt 2.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.”;

16) w art. 41 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

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

17) w art. 43:

a) w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

- „3) oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na

czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Nieruchomości, o których mowa w art. 60 ust. 1, oddane w trwały zarząd ministerstwom, urządnom centralnym i urządnom wojewódzkim lub części tych nieruchomości mogą być oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie za zgodą ministra właściwego do spraw administracji publicznej.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego – odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.”;

18) w art. 60:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Gospodarka nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności Skarbu Państwa, na potrzeby statutowe:

- 1) Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego i innych sądów administracyjnych, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Radiofonii i Te-

lewizji, Krajowego Biura Wyborczego, Instytutu Pamięci Narodowej – Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu oraz Państwowej Inspekcji Pracy, ministerstw, urzędów centralnych i urzędów wojewódzkich,

2) Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, z wyłączeniem rejonów

– należy do ministra właściwego do spraw administracji publicznej.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Przez potrzeby statutowe, o których mowa w ust. 1, należy rozumieć niezbędne do realizacji zadań i celów statutowych potrzeby komórek organizacyjnych, w szczególności izb, wydziałów i oddziałów, wyszczególnionych w statutach lub regulaminach jednostek organizacyjnych wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.”,

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Minister właściwy do spraw administracji publicznej oddaje nieodpłatnie, w drodze decyzji, jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust. 1, w trwały zarząd nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, po uprzednim przejęciu niezbędnej dokumentacji i zawarciu porozumienia ze starostą, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej, określającego nieruchomości, które mają być z zasobu oddane tym jednostkom.”;

19) w art. 65 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, stosuje się przepis art. 33 ust. 3 i 3a.”;

20) w art. 67 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości;”;

21) w art. 68:

a) w ust. 1:

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na ogrody działkowe;” ,

– pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.”,

c) ust. 2 i 2a otrzymują brzmienie:

„2. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia na-



bycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe.”,

d) po ust. 2a dodaje się ust. 2b i 2c w brzmieniu:

„2b. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

2c. W szczególnie uzasadnionych przypadkach właściwy organ, na wniosek nabywcy nieruchomości, o którym mowa w ust. 2, lub osoby bliskiej, o której mowa w ust. 2b, może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku.”;

22) w art. 71 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjo-

nalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.”;

23) w art. 72 w ust. 3 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne – 1% ceny;”;

24) w art. 73 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku:

- 1) ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, lub
- 2) zmiany sposobu korzystania z lokalu.”;

25) art. 74 otrzymuje brzmienie:

„Art. 74. 1. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 39, poz. 353, z późn. zm.<sup>12)</sup>), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie-

ruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, 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.”;

26) w art. 77 dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

- „5. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.
6. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.”;

27) w art. 83 w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

- „2) za nieruchomości oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-

-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, a także na siedziby organów władzy i administracji publicznej niewymienionych w art. 60 ust. 1 – 0,3% ceny;”;

28) w art. 84 w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) na siedziby organów administracji publicznej i sądów niewymienionych w art. 60 ust. 1 oraz prokuratur;”;

29) w art. 87 dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

6. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez jednostkę organizacyjną, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.”;

30) w art. 88 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli jednostka organizacyjna poniosła nakłady na wybudowanie budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem, położonych na nieruchomości oddanej w trwały zarząd, wartości tych nakładów 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.”;

31) art. 92 otrzymuje brzmienie:

„Art. 92. 1. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

2. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.”;

32) w art. 93:

a) ust. 2a i 3 otrzymują brzmienie:

„2a. Podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub doko-

nana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Przepisu nie stosuje się w przypadku podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 95.

3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

- „3a. Warunku, o którym mowa w ust. 2a, dotyczącego wydzielenia działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, nie stosuje się do działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi wewnętrzne.

3b. Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomości zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje.”;

33) w art. 94:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomości jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, a gmina nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu albo od podjęcia uchwały do dnia złożenia wniosku o podział nieruchomości nie upłynął okres 6 miesięcy – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, a jeżeli dla nieruchomości podlegającej podziałowi wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzja ta obowiązuje w dniu złożenia wniosku o podział oraz w dniu wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, jeżeli

jest zgodny z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w tej decyzji.

2. W przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomości jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, a od podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego do dnia złożenia wniosku o podział upłynął okres 6 miesięcy – postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia tego planu, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania w sprawie podziału nieruchomości plan miejscowy nie zostanie uchwalony, stosuje się przepis ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2a.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomości jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, a gmina podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz wyłożyła projekt planu do publicznego wglądu przed dniem złożenia wniosku o podział – postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia tego planu, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy.”;

34) w art. 95:

a) zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu:”,

b) po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:



„6a) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;”,

c) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z domu wielolokalowego;”;

35) w art. 96 ust. 1b i 2 otrzymują brzmienie:

„1b. W przypadku wydzielenia nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa, albo w przypadku wydzielenia części nieruchomości na potrzeby zwrotu wywłaszczonej nieruchomości nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1. Ostateczna decyzja o nabyciu własności lub użytkowania wieczystego albo ostateczna decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości zatwierdza podział.

2. W przypadku gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1, i pozwolenia, o którym mowa w ust. 1a. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ust. 1-2, sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków także opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Do opinii tych nie stosuje się art. 93 ust. 5.”;

36) w art. 97:

a) w ust. 1a:

– pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) wypis z katastru nieruchomości;

3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku, o którym mowa w art. 94 ust. 1;”,

– dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) pozwolenie, o którym mowa w art. 96 ust. 1a, w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków;”,

b) ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. Jeżeli jest wymagane wyrażenie opinii, o której mowa w art. 93 ust. 4 i 5, lub uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, o którym mowa w art. 96 ust. 1a, dokumenty wymienione w ust. 1a pkt 5-8 dołącza się do wniosku o podział nieruchomości po uzyskaniu pozytywnej opinii lub pozwolenia. Dokumenty te podlegają przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadkach, o których mowa w art. 95 pkt 3-5, podziału nieruchomości można dokonać z urzędu albo na wniosek odpowiednio starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zarządu powiatu albo zarządu województwa.”;

37) w art. 97a pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) informację o zamiarze dokonania podziału nieruchomości wójt, burmistrz albo prezydent miasta podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych urzędu gminy, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim;

- 2) jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału nieruchomości;”;

38) w art. 98a:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonane-  
go na wniosek właściciela lub użytkownika wieczy-  
stego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użyt-  
kowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, bur-  
mistrz albo prezydent miasta może ustalić, w dro-  
dze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala  
rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie  
większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości.  
Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w ter-  
minie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca  
podział nieruchomości stała się ostateczna albo  
orzeczenie o podziale stało się prawomocne. War-  
tość nieruchomości przed podziałem i po podziale  
określa się według cen na dzień wydania decyzji  
o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości  
przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania de-  
cyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan  
nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień,  
w którym decyzja zatwierdzająca podział nierucho-  
mości stała się ostateczna, przy czym nie uwzględ-  
nia się części składowych nieruchomości. Przepisy  
art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148  
ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.”,

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia może przenieść na rzecz gminy prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Przepis art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.<sup>13)</sup>) stosuje się odpowiednio. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.”;

39) w art. 98b ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 93, art. 94, art. 96, art. 97 ust. 1-2, art. 98, art. 98a oraz art. 99.”;

40) w art. 103 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„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, których adresy są znane, a ponadto informację o wyłożeniu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych urzędu gminy, a także przez ogłoszenie w prasie lokalnej.”;

41) w art. 104 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rada gminy podejmuje uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości. Uchwałę doręcza się uczestnikom postępowania, których adresy są znane, a ponadto informację o podjęciu uchwały podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych urzędu gminy, a także przez ogłoszenie w prasie lokalnej. Czynności związane z przeprowadzeniem postępowania w sprawie scalenia i podziału wykonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.”;

42) w art. 107 dodaje się ust. 4-5 w brzmieniu:

„4. Opłatę adiacencką ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze decyzji, zgodnie z ugodą lub uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości, o których mowa w ust. 3. W razie ustanowienia na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

4. W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia może przenieść na rzecz gminy prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku scalenia i podziału. Przepis art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.<sup>13)</sup>) stosuje się odpowiednio. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku scalenia i podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.”;

43) w art. 114 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości.”;

44) art. 142 otrzymuje brzmienie:

„Art. 142. 1. O zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej, oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, w których stroną postępowania jest gmina lub powiat, prezydent miasta na prawach powiatu sprawujący funkcję starosty podlega wyłączeniu na zasadach określonych w rozdziale 5 działu I Kodeksu postępowania administracyjnego.”;

45) w art. 143 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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, jednostek

samorządu terytorialnego, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Przepis art. 92 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”;

46) w art. 146 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.”;

47) w art. 148 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.”;

48) dodaje się art. 148b w brzmieniu:

„Art. 148b. 1. Ustalenie, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, następuje na podstawie odrębnych przepisów.

2. Właściwym organom gminy, rzeczoznawcom majątkowym sporządzającym opinie o wartości nieruchomości, o których mowa w art. 146 ust. 1a, a także osobom zobowią-

zonym do wniesienia opłaty adiacenckiej, właściwe podmioty są obowiązane udzielać informacji w sprawach uznania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia tej opłaty.”;

49) w art. 150 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

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

50) w art. 155:

a) w ust. 1:

– po pkt 3 dodaje się pkt 3a i 3b w brzmieniu:

„3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;

3b) rejestrach zabytków;”;

– pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;”;

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane w szczególności z pozbawieniem lub ograniczeniem



praw do nieruchomości, a także z ponoszeniem ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości.”;

51) w art. 156 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Organ administracji publicznej, który zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, jest obowiązany umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzanie z niego notatek i odpisów. Osoba ta może żądać uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego lub wydania jej z operatu szacunkowego uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem tej osoby.”;

52) w art. 157 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości dla tożsamego celu wyceny.”;

53) w art. 174 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadają-

cych uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie rozdziału 4 niniejszego działu.”;

54) w art. 175 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w art. 157, 194, 195 i 195a.”;

55) w art. 177:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie fizycznej, 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 składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe;
- 3) posiada wyższe wykształcenie magisterskie;
- 4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości;
- 5) odbyła praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości;
- 6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, o którym mowa w art. 191.

2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Stwierdzenie, że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości następuje na podstawie zaświadczenia uczelni.”;

56) w art. 178:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 158 oraz art. 175, podlega odpowiedzialności zawodowej.”,

b) w ust. 2:

– pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3) zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku;

4) zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym;”,

– po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie;”,

c) uchyla się ust. 2a i 2b,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pozbawienie uprawnień zawodowych następuje również w przypadku:

- 1) utraty zdolności do czynności prawnych;
- 2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 2;
- 3) sądowego zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- 4) sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości.”,

e) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Rzeczoznawca majątkowy jest obowiązany niezwłocznie poinformować ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o zdarzeniach, o których mowa w ust. 3.”;

57) w art. 180 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz jego oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.”;

58) w art. 181 w ust. 6 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) rejestrach osób, którym przysługują prawa określone w art. 180 ust. 1 pkt 2 oraz prawa odrębnej własności lokalu;”;

59) po art. 181 dodaje się art. 181a w brzmieniu:

„Art. 181a. Pośrednik w obrocie nieruchomościami przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych w powiązaniu z lokalizacją, wielkiem budynku i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem, wynikających z umów najmu, w zawarciu których pośredniczył, w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach.”;

60) w art. 182:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nadaje się osobie fizycznej, 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 składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe;
- 3) posiada wyższe wykształcenie;
- 4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo

kurs kwalifikacyjny w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami organizowany przez organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami;

5) odbyła praktykę zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;

6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, o którym mowa w art. 191.

2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Stwierdzenie, że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami następuje na podstawie zaświadczenia uczelni.”;

61) w art. 183:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Pośrednik w obrocie nieruchomościami niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 181 oraz art. 181a, podlega odpowiedzialności zawodowej.”,

b) w ust. 2:

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zawieszenie licencji zawodowej na okres od 3 miesięcy do 1 roku;”,

– po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ponownego ubiegania się o jej nadanie;”,

c) uchyla się ust. 2a i 2b,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pozbawienie licencji zawodowej następuje również w przypadku:

- 1) utraty zdolności do czynności prawnych;
- 2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 182 ust. 1 pkt 2;
- 3) sądowego zakazu wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami;
- 4) sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.”,

e) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Pośrednik w obrocie nieruchomościami jest obowiązany niezwłocznie poinformować ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o zdarzeniach, o których mowa w ust. 3.”;

62) w art. 185:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
  - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
  - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
  - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.”,
- b) po ust. 1b dodaje się ust. 1c w brzmieniu:

„1c. W przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, zarządca nieruchomości podejmuje decyzje i dokonuje czynności wykraczające poza zakres czynności, o których mowa w ust. 1, mające na celu zapobieżenie tej szkodzi.”,

- c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 184 ust. 3, 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. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz jego oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody



wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.”;

63) po art. 186 dodaje się art. 186a w brzmieniu:

„Art. 186a. Zarządca nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych, w powiązaniu z lokalizacją, wiekiem budynku i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem, wynikające z umów najmu, położonych w zarządzanych przez niego budynkach, w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach.”;

64) w art. 187:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Licencję zawodową zarządcy nieruchomości nadaje się osobie fizycznej, 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 składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe;
- 3) posiada wyższe wykształcenie;
- 4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami albo kurs kwalifikacyjny w zakresie zarządzania nieruchomościami

organizowany przez organizacje zawodowe zarządców nieruchomości;

5) odbyła praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami;

6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, o którym mowa w art. 191.

2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Stwierdzenie, że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomości następuje na podstawie zaświadczenia uczelni.”;

65) w art. 188:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zarządca nieruchomości niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 186 oraz art. 186a, podlega odpowiedzialności zawodowej.”,

b) w ust. 2:

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zawieszenie licencji zawodowej na okres od 3 miesięcy do 1 roku;”,

– po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ponownego ubiegania się o jej nadanie;”,

c) uchyla się ust. 2a i 2b,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pozbawienie licencji zawodowej następuje również w przypadku:

- 1) utraty zdolności do czynności prawnych;
- 2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 187 ust. 1 pkt 2;
- 3) sądowego zakazu wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości;
- 4) sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami.”,

e) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Zarządca nieruchomości jest obowiązany niezwłocznie poinformować ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o zdarzeniach, o których mowa w ust. 3.”;

66) w art. 191:

a) uchyla się ust. 2,

b) ust. 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„5. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień i licencji zawodowych. Koszty są pokrywane przez wniesienie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne.

6. Wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne nie może być wyższa niż kwota przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego, ogła-

szanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.”,

c) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne, umożliwiającej pokrycie kosztów postępowania kwalifikacyjnego i wydatków związanych z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, tryb jej pobierania oraz przypadki uzasadniające zwrot tej opłaty, uwzględniając etapy i terminy postępowania kwalifikacyjnego;
- 2) wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, uwzględniając liczbę osób przystępujących do postępowania kwalifikacyjnego oraz sposób przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego.”;

67) w art. 193:

a) w ust. 3 dodaje się pkt 11 i 12 w brzmieniu:

- „11) informacje o orzeczonych karach dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2, a także informacje o pozbawieniu uprawnień lub licencji zawodowych z przyczyn, o których mowa w art. 178 ust. 3, art. 183 ust. 3 oraz art. 188 ust. 3;
- 12) informacje o wykreśleniach z rejestru oraz przyczynach tych wykreśleń.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a-3d w brzmieniu:

„3a. Wykreślenie z rejestrów osób, którym nadano uprawnienia i licencje zawodowe, następuje w przypadku:

- 1) zawieszenia uprawnień lub licencji zawodowych, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 i 4, art. 183 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz art. 188 ust. 2 pkt 3 i 4;
- 2) pozbawienia uprawnień lub licencji zawodowych, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 4a i 5, art. 183 ust. 2 pkt 4a i 5 oraz art. 188 ust. 2 pkt 4a i 5;
- 3) pozbawienia uprawnień lub licencji zawodowych, o którym mowa w art. 178 ust. 3, art. 183 ust. 3 oraz art. 188 ust. 3;
- 4) śmierci.

3b. W razie orzeczenia kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3, art. 183 ust. 2 pkt 3 oraz art. 188 ust. 2 pkt 3, ponowny wpis do rejestru następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie okresu orzeczonej kary dyscyplinarnej.

3c. W razie orzeczenia kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 pkt 1 i 2, art. 183 ust. 2 pkt 1 i 2 oraz art. 188 ust. 2 pkt 1 i 2, zatarcie kary następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie 1 roku od jej wykonania.

3d. W razie orzeczenia kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 i 4, art. 183 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz art. 188 ust. 2 pkt 3 i 4, zatarcie kary następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie 2 lat od zakończenia okresu orzeczonej kary.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wyciągi z rejestrów, z wyjątkiem danych wymienionych w ust. 3 pkt 5, 8, 9, 11 i 12, podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.”;

68) w art. 194:

a) uchyla się ust. 1,

b) ust. 1a i 1b otrzymują brzmienie:

„1a. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, z zastrzeżeniem ust. 1b i 1c. Po wszczęciu postępowania minister przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

1b. W przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych lub ustanowionych przez sąd, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd.”,

c) po ust. 1b dodaje się ust. 1c w brzmieniu:

„1c. Nie wszczyna się postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, jeżeli do dnia otrzymania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę odpowiedzialności zawodowej upły-

nęły 3 lata, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności.”,

d) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 158, art. 175, art. 181, art. 181a, art. 186 i art. 186a, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.”,

e) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej są pokrywane ze środków budżetu państwa znajdujących się w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.”;

69) art. 195 otrzymuje brzmienie:

„Art. 195. 1. Postępowanie wyjaśniające wymienione w art. 194 odbywa się z udziałem osoby, wobec której wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo nie wstrzymuje postępowania wyjaśniającego. W przypadku dwukrotnej usprawiedliwionej nieobecności Komisja Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadza postępowanie wyjaśniające.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, może ustanowić obrońcę lub zwrócić się o wyznaczenie obrońcy z urzędu. Obrońca ustanowiony lub wyznaczony z urzędu jest uprawniony do udziału w postępowaniu wyjaśniającym.
3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ustala, w drodze zarządzenia, listę obrońców z urzędu, z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.
4. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, z upoważnienia ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, może zwracać się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.”;

70) po art. 195 dodaje się art. 195a w brzmieniu:

„Art. 195a. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, orzeka, w drodze decyzji, o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2, albo o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, z zastrzeżeniem ust. 2.



2. W przypadkach, o których mowa w art. 127 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej może odstąpić od przekazania sprawy do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.
3. Wykonanie decyzji, o której mowa w art. 138 Kodeksu postępowania administracyjnego, następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie termin do wniesienia skargi na decyzję do sądu administracyjnego. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wstrzymuje z urzędu wykonanie decyzji, w drodze postanowienia, na które nie przysługuje zażalenie.”;

71) art. 196 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 196. 1. Programy studiów podyplomowych oraz kursów kwalifikacyjnych, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 4, art. 182 ust. 1 pkt 4 i art. 187 ust. 1 pkt 4, uwzględniają minimalne wymogi programowe ustalone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.
2. Programy kursów specjalistycznych, szkoleń lub seminariów, mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych, o których mowa w art. 175 ust. 2, art. 181 ust. 2 oraz art. 186

ust. 2, podlegają uzgodnieniu oraz uwzględniają wymogi programowe ustalone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.”;

72) uchyla się art. 198;

73) w art. 218 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osobie, która dokonała – za zgodą właściciela – przebudowy lub rozbudowy budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu na poczet ceny nabycia zalicza się wartość nakładów poniesionych na jego przebudowę lub rozbudowę.”;

74) w art. 223 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, na potrzeby gospodarki nieruchomościami przekażą protokolarnie ministrowi właściwemu do spraw administracji publicznej niezbędną dokumentację dotyczącą nieruchomości będących w zarządzie jednostek, o których mowa w art. 60 ust. 1.”;

75) art. 227 otrzymuje brzmienie:

„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.”;

76) w art. 231:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do osób, o których mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio art. 175, 176, 178, 194, 195 i 195a.”,

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Wobec osób, o których mowa w ust. 2, w stosunku do których orzeczone zostały, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, kary dyscyplinarne, o których mowa w art. 178 ust. 2, wykonanie decyzji następuje przez organ prowadzący centralny rejestr osób posiadających uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.<sup>14)</sup>) w art. 18 w ust. 2 w pkt 9 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy,”.

Art. 3. W ustawie z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. 2003 r. Nr 159, poz. 1548, z późn. zm.<sup>15)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 9a w ust. 1 uchyla się pkt 10;

- 2) w art. 28 w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:  
„2a) ogrodów działkowych;”.

Art. 4. W ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590, z późn. zm.<sup>16)</sup>) w art. 18 w pkt 19 lit. a otrzymuje brzmienie:

- „a) zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała sejmiku województwa jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą sejmiku województwa,”.

Art. 5. W ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z późn. zm.<sup>17)</sup>) w art. 12 w pkt 8 lit. a otrzymuje brzmienie:

- „a) zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady powiatu jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady powiatu,”.

Art. 6. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.

z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.<sup>18)</sup>) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu:

„Art. 4a. 1. Gmina w wojewódzkim dzienniku urzędowym co roku, w terminie do końca pierwszego kwartału roku następnego, ogłasza zestawienie danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na jej obszarze lub części.

2. Zestawienie, o którym mowa w ust. 1, powinno uwzględniać wysokość czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w powiązaniu z lokalizacją, wiekiem budynku i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem.

3. Gmina, sporządzając zestawienie, o którym mowa w ust. 1, korzysta z danych przekazanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Gmina może w zestawieniu wykorzystać również dane własne, jak również dane przekazane przez właścicieli i lokatorów oraz organizacje ich zrzeszające.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:

1) wzór i terminy przekazywania przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości danych, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę potrzebę cyklicznego przekazywania oraz kompletność tych danych;

- 2) wzór zestawienia oraz sposoby publikacji i udostępniania danych, o których mowa w ust. 1, uwzględniając potrzebę zapewnienia ich aktualności i jawności.”.

Art. 7. Dotychczasowy przepis wykonawczy wydany na podstawie art. 191 ust. 8 ustawy, o której mowa w art. 1, zachowuje moc do czasu wydania nowego przepisu wykonawczego na podstawie art. 191 ust. 8 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 8. Osoby z wykształceniem wyższym prawniczym, ekonomicznym lub technicznym, które przed dniem wejścia w życie ustawy rozpoczęły studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości, mogą ubiegać się po ich ukończeniu o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 177 ust. 1 pkt 3 ustawy wymienionej w art. 1.

Art. 9. Ustawa wchodzi w życie po upływie 1 miesiąca od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisu art. 1 pkt 23, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawę z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej, ustawę z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa, ustawę z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601.

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315, Nr 167, poz. 1399 i Nr 175, poz. 1460 i 1462 oraz z 2006 r. Nr 227, poz. 1658.

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2772, z 2005 r. Nr 132, poz. 1110, Nr 163, poz. 1362, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459 i Nr 167, poz. 1398 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 141, poz. 997, Nr 170, poz. 1217 i Nr 195, poz. 1437.

- 
- 5) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 273, poz. 2703, z 2005 r. Nr 155, poz. 1297 i Nr 172, poz. 1440 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 61.
  - 6) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 132, poz. 1110 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711 i Nr 170, poz. 1217.
  - 7) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 116, poz. 1203 i Nr 273, poz. 2703, z 2005 r. Nr 132, poz. 1110 i Nr 167, poz. 1398 oraz z 2006 r. Nr 141, poz. 997 i Nr 170, poz. 1217 i Nr 227, poz. 1658.
  - 8) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1462 i Nr 267, poz. 2255 oraz z 2006 r. Nr 170, poz. 1217 i Nr 227, poz. 1658.
  - 9) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 141, poz. 1008 i Nr 170, poz. 1217.
  - 10) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 170, poz. 1652 i Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 92, poz. 883, Nr 96, poz. 959, Nr 97, poz. 962 i Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 157, poz. 1314, Nr 163, poz. 1362 i Nr 169, poz. 1420 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63, Nr 144, poz. 1046, Nr 170, poz. 1217, Nr 220, poz. 1600 i Nr 227, poz. 1658.
  - 11) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 217, poz. 2124, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 175, poz. 1462 i Nr 267, poz. 2251 oraz z 2006 r. Nr 220, poz. 1601.
  - 12) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 64, poz. 593, Nr 99, poz. 1001, Nr 120, poz. 1252, Nr 121, poz. 1264, Nr 144, poz. 1530, Nr 191, poz. 1954, Nr 210, poz. 2135 i Nr 236, poz. 2355, z 2005 r. Nr 167, poz. 1397, Nr 169, poz. 1412 i 1421 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711 i Nr 208, poz. 1534.
  - 13) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 85, poz. 727, Nr 86, poz. 732 i Nr 143, poz. 1199 oraz z 2006 r. Nr 66, poz. 470, Nr 104, poz. 708, Nr 143, poz. 1031, Nr 217, poz. 1590 i Nr 225, poz. 1635.
  - 14) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337.
  - 15) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 69, poz. 624, Nr 91, poz. 873, Nr 96, poz. 959, Nr 116, poz. 1206, Nr 238, poz. 2390 i Nr 273, poz. 2702, z 2005 r. Nr 17, poz. 141, Nr 33, poz. 288, Nr 155, poz. 1298, Nr 169, poz. 1414 i 1417 i Nr 267, poz. 2258 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 75, poz. 519, Nr 104, poz. 708, Nr 143, poz. 1027, Nr 144, poz. 1045, Nr 157, poz. 1119, Nr 170, poz. 1218 i Nr 220, poz. 1600.
  - 16) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1688 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1206 i Nr 167, poz. 1759 oraz z 2006 r. Nr 126, poz. 875, Nr 220, poz. 1600 i Nr 227, poz. 1658.
  - 17) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1688 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 167, poz. 1759.
  - 18) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626 oraz z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657 i Nr 167, poz. 1193.

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązuje od dnia 1 stycznia 1998 r., a zatem przeszło osiem lat. Ustawa została znowelizowana z dniem 1 stycznia 1999 r. wyłącznie w zakresie dotyczącym kompetencji organów administracji publicznej w związku z pakietem ustaw wprowadzających reformę tej administracji. Następnie ustawa była poddana niewielkiej nowelizacji z dniem 15 lutego 2000 r., w której skoncentrowano się na najpilniejszych merytorycznych zmianach. Dostyc obszernej nowelizacji dokonano w uchwalonej przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 28 listopada 2003 r. ustawie o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie w dniu 22 września 2004 r.

Ustawa jest aktem prawnym, który po raz pierwszy kompleksowo uregulował obszerną dziedzinę gospodarki nieruchomościami, obejmując swoim zakresem szereg zagadnień, które wcześniej nigdy nie były objęte regulacją ustawową, jak regulacje dotyczące funkcjonowania zawodów związanych z dziedziną nieruchomości, sprawy wyceny nieruchomości czy też powszechnej taksacji nieruchomości, albo były uregulowane w sposób niewystarczający, jak procedura dokonywania podziałów lub scaleń nieruchomości, wywłaszczania nieruchomości, ustalania cen i opłat za nieruchomości czy też obrotu nieruchomościami publicznymi. Kompleksowość regulacji ułatwia praktyczne stosowanie ustawy i jest przychylnie przyjmowana przez organy administracji publicznej (szczególnie samorządowe) oraz środowiska działające na rynku nieruchomości.

Obecna nowelizacja jest spowodowana potrzebą uwzględnienia w przepisach ustawy wniosków wynikających z kilkuletnich doświadczeń w jej stosowaniu przez organy administracji publicznej oraz środowiska związane z nieruchomościami, z orzecznictwa sądów administracyjnych, sądów powszechnych oraz Trybunału Konstytucyjnego. Po podjęciu niniejszej inicjatywy legislacyjnej byłe Ministerstwo Transportu i Budownictwa zwróciło się do wojewodów z prośbą o nadesłanie propozycji zmian, których potrzeba wynika ze stosowania ustawy. Propozycje dotyczące nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami



zgłaszały również organy samorządowe oraz organizacje zawodowe zrzeszające osoby działające na rynku nieruchomości: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, a także osoby korzystające z usług ww. osób. Zebrany bardzo bogaty materiał informacyjny został wykorzystany przy opracowywaniu projektu zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Znaczna część zawartych w projekcie zmian dotyczy doprecyzowania oraz uściślenia przepisów w celu wyeliminowania rozbieżnych interpretacji. Ponadto projekt zawiera propozycje kilku nowych regulacji prawnych, które należy wprowadzić do ustawy z powodów podanych w dalszej części uzasadnienia. Zmiany merytoryczne zostały szczegółowo uzasadnione. Zmiany, do których nie opracowano uzasadnienia, są zmianami redakcyjnymi i uściślającymi, które nie wymagają szczegółowego uzasadnienia.

Projekt nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami został opracowany z uwzględnieniem techniki legislacyjnej wynikającej z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908). Zgodnie z tą techniką podaje się nowe brzmienie całego przepisu lub jego jednostki redakcyjnej, chociażby zmiana dotyczyła tylko jednego wyrazu. Zastosowanie takiej techniki powoduje wrażenie niezwykle głębokiej nowelizacji, podczas gdy faktycznie zmiany dotyczą często tylko niewielkich korekt w przepisie już obowiązującym.

Rozwiązania proponowane w projekcie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczą dwóch dużych grup zagadnień. Po pierwsze zostaną doprecyzowane przepisy ustawy dotyczące zasad gospodarowania nieruchomościami należącymi do zasobów Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, a także prowadzenia postępowań w sprawie podziałów, scaleń i podziałów, wywłaszczeń oraz ustalania opłat adiacenckich. Druga część projektu dotyczy nowelizacji przepisów w zakresie działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami.

W dziale I zmienianej ustawy („Przepisy ogólne”) proponuje się rozszerzenie katalogu aktów prawnych zawierających regulacje o charakterze szczególnym w stosunku do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, które stosuje się jedynie w przypadkach nieuregulowanych tą ustawą. W związku z tym proponuje się zapisać, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie narusza przepisów:

- 1) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne; rozszerzenie katalogu o ww. akt prawny wynika z głębokiej nowelizacji z dnia 3 czerwca 2005 r. ustawy – Prawo wodne, gdzie wprowadzono przepisy dotyczące m.in. odrębnego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, do którego nie mają zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze; zmiana wynika z faktu, że w art. 65 ustawy – Prawo lotnicze zawarto zamknięty katalog podmiotów, które mogą być właścicielami nieruchomości zajętych pod części lotnicze lotnisk międzynarodowych, co stanowi wyjątek od zasady ustanowionej w art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami; ustawa – Prawo lotnicze jest zatem aktem zawierającym przepisy o charakterze *lex specialis* w stosunku do ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 3) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, co wynika z nowelizacji tej ustawy uchwalonej przez Sejm RP w dniu 16 grudnia 2005 r.; w ww. ustawie dodany został rozdział dotyczący budowy i przebudowy linii kolejowych określonych w Narodowym Planie Rozwoju, w którym odmiennie niż w ustawie o gospodarce nieruchomościami uregulowano zasady nabywania nieruchomości pod budowę linii kolejowych.

Proponuje się uzupełnienie definicji opłaty adiacenckiej zawartej w art. 4 pkt 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o wskazanie, że ww. opłata może być ustalana i pobierana, także w przypadku gdy budowa urządzeń infrastruktury technicznej nastąpiła z udziałem środków publicznych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), tzn. pochodzących z budżetu Unii Eu-

ropejskiej lub środków pochodzących ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Niezbędne jest zdefiniowanie pojęcia „łączność publiczna”, zawartego w art. 6 i 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem termin „łączność publiczna” pochodzi z uchylonej już ustawy o łączności z 1990 r. W aktualnie obowiązującym stanie prawnym ww. pojęcie nie występuje, a zatem trudności budzi ustalenie, co należy rozumieć przez ww. pojęcie. W związku z powyższym proponuje się, aby definicja pojęcia „łączność publiczna” została dostosowana do przepisów aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz. 1800, z późn. zm.).

Celem nowelizacji art. 6 jest rozszerzenie, ze względów funkcjonalnych, celowościowych oraz porządkowych, ochrony prawnej gruntów przeznaczonych pod infrastrukturę lotniczą, tak aby poszczególne instytucje ustawy o gospodarce nieruchomościami, związane ze zdefiniowanym w tej ustawie „celem publicznym” dotyczyły nie tylko części lotniczej lotnisk, ale lotnisk jako całości, oraz nie tylko enumeratywnie wyliczonych lotniczych urządzeń naziemnych, ale wszystkich urządzeń do obsługi ruchu lotniczego, w tym w rejonach podejść.

Część lotnicza lotniska stanowi obszar, do którego dostęp jest kontrolowany. Pozostały obszar lotniska to tzw. część pozalotnicza. Zarówno część lotnicza, jak i pozalotnicza nierozzerwalnie współistnieją ze sobą tworząc lotnisko, czyli wydzielony obszar na lądzie, wodzie lub innej powierzchni w całości lub części przeznaczony do wykonywania startów, lądowań i naziemnego ruchu statków powietrznych, wraz ze znajdującymi się w jego granicach obiektami i urządzeniami budowlanymi o charakterze trwałym, wpisany do rejestru lotnisk. Dlatego jest uzasadnione objęcie definicją celu publicznego nie tylko części lotniczej lotniska, ale lotniska jako całości. Ponadto dotychczasowa definicja „celu publicznego” zawierała enumeratywnie wyliczone lotnicze urządzenia naziemne, zdefiniowane w art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. Nr 100, poz. 696, z późn. zm.). Zaproponowana zmiana dotyczy nie tylko lotniczych urządzeń naziemnych, ale wszystkich urządzeń do obsługi ruchu lotniczego umożliwiających pełnienie przez lotnisko przypisanych mu funkcji.

Wobec niejednoznaczności pojęcia „łączność publiczna”, wymienionego jako cel publiczny w art. 6 pkt 1, pojawiały się wątpliwości, czy w tym pojęciu mieści się również budowa i utrzymywanie obiektów operatora publicznego, który jest ustawowo zobowiązany do świadczenia powszechnych usług pocztowych. W związku z faktem, że w art. 4 proponuje się zdefiniowanie pojęcia „łączność publiczna”, która nie będzie obejmowała ww. działalności związanej ze świadczeniem usług pocztowych, proponuje się zatem dodanie do art. 6 celu publicznego, jakim jest budowa i utrzymanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych.

Przepisy działu II zmienianej ustawy („Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego”) regulują zasady gospodarowania nieruchomościami publicznymi głównie przez wprowadzenie szczególnych wobec reguł prawa cywilnego zasad obrotu tymi nieruchomościami. Jest to niezbędne, gdyż tym szczególnym rodzajem własności dysponuje nie sam właściciel, ale organ działający w jego imieniu.

Na wstępie rozdziału 1 („Zasady ogólne”) tego działu proponuje się dodanie przepisu, z którego będzie wynikało, że przy stosowaniu przepisów działu II należy respektować przepisy o pomocy publicznej. W ustawie o gospodarce nieruchomościami zawarty jest szereg przepisów, które w określonych sytuacjach mogą stanowić podstawę udzielania pomocy publicznej. W szczególności takimi instrumentami są:

- 1) możliwość zbywania nieruchomości przez władze publiczne na rzecz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą z pominięciem procedury przetargowej,
- 2) zbywanie nieruchomości przez władze publiczne na rzecz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w drodze przetargu z ceną wywoławczą niższą niż wartość rynkowa tych nieruchomości,
- 3) udzielanie bonifikat dla spółdzielni mieszkaniowych od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,

- 4) ustalenie innego terminu zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

Należy zaznaczyć, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie może wyłączać obowiązku respektowania przepisów o pomocy publicznej (w szczególności przepisów wspólnotowych), których interpretacja należy do właściwości Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

W rozdziale zaproponowano zmianę brzmienia art. 19 stanowiącego o konieczności uzyskania pozwolenia na niektóre czynności związane z obrotem nieruchomościami położonymi na obszarach morskich pasów nadbrzeżnych. Dotychczasowe regulacje przez brak dostosowania do specyfiki obszarów oraz brak jasności skutków prawnych nie zabezpieczają celów obowiązującej regulacji. Pas techniczny jest pasem bezpośrednio przylegającym do brzegu morskiego i dlatego czynności związane ze sprzedażą nieruchomości, oddawaniem w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę powinny się odbywać za wiedzą i zgodą dyrektora Urzędu Morskiego. Obrót nieruchomościami na obszarze pasa ochronnego, czyli pasa w pewnej odległości od brzegu morskiego (za pasem technicznym) powinien również odbywać się w uzgodnieniu i porozumieniu z dyrektorem Urzędu Morskiego.

Ponadto zaproponowano normę, z której wynika, że zawarcie umów, o których mowa w przepisie art. 19 bez stosownego porozumienia podlega odpowiedzialności na zasadach ogólnych. Podobna norma obowiązuje już w art. 36 ustawy i dotyczy naruszenia przez właściwy organ przepisów dotyczących pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

Zmiany zaproponowane w rozdziale 2 („Zasoby nieruchomości”) w art. 23 są w dużej mierze konsekwencją kontroli przeprowadzonej przez Najwyższą Izbę Kontroli w sprawie gospodarowania przez starostów nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa. W opracowaniu z kwietnia 2006 r. „Informacja o wynikach kontroli gospodarowania przez starostów nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa” NIK zalecił przygotowanie zmian do ustawy o gospodarce nieruchomościami w celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości w gospodarowaniu przez starostów nieruchomościami Skarbu Państwa.

Wyniki kontroli w zakresie sposobu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zostały poddane wnikliwej analizie pod kątem istniejących możliwości poprawy jakości i rzetelności gospodarowania przez starostów tymi nieruchomościami. Analizy te doprowadziły do wniosku, że skoro starostowie nie wypełniają należycie swoich obowiązków, to do naprawy tej sytuacji niezbędne jest wprowadzenie dodatkowych rozwiązań ustawowych, które bardziej rygorystycznie obligowałyby starostów do ich wypełniania.

Zmiany zaproponowane w projekcie dotyczą m.in. obowiązku zatwierdzania planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przez wojewodów. W nowelizacji wskazuje się, jakie elementy powinien zawierać ten plan, a także, na czym polega ewidencjonowanie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz nieruchomości nienależących do tego zasobu, stanowiących własność Skarbu Państwa oraz jednocześnie oddanych w użytkowanie wieczyste. Zmiana polegająca na wskazaniu, że ewidencjonowanie nieruchomości odbywa się zgodnie z katastrzem nieruchomości, ma charakter jedynie doprecyzowujący i nie będzie powodować skutków finansowych dla budżetu państwa. Dodatkowo proponuje się zobowiązanie starostów do systematycznego składania wojewodom sprawozdań i informacji o wykonaniu zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Zaproponowane rozwiązania ustawowe usuną nieprawidłowości zasygnalizowane w wynikach kontroli NIK oraz z pewnością przyczynią się do prawidłowej realizacji zadań nałożonych na starostów w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Pozostałe zmiany do art. 23 mają charakter jedynie uściślający. Po pierwsze w ust. 1 pkt 7a proponuje się, aby umowy zobowiązaniowe zawierane na czas nieoznaczony pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego lub umowy Skarbu Państwa z innym osobami zawierane były za zgodą właściwego organu stanowiącego. Dotychczas nie jest sprecyzowane, czy taka zgoda jest wymagana, czy też nie, bowiem w świetle obowiązujących przepisów wyrażenie zgody przez wojewodę, w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa, albo radę gminy, radę powiatu lub sejmik województwa, w przypadku nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, jest wymagane w przypadku umów zawiera-

nych na czas dłuższy niż 3 lata. W celu uniemożliwienia obchodzenia prawa, przez zawieranie kilku następujących po sobie umów zawartych na czas oznaczony do lat 3, wprowadza się wymóg uzyskania zgody wojewody, w razie gdy po pierwszej umowie zawartej na czas oznaczony zawierane będą z tym samym podmiotem kolejne umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia.

Druga zmiana dotyczy wykreślenia z przepisu art. 23 ust. 1 pkt 8 kompetencji starosty do podejmowania czynności w sprawach tzw. uprawnień zabużańskich. Od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego (Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 39), tzn. od dnia 30 stycznia 2004 r., organem właściwym do prowadzenia postępowań administracyjnych w tym zakresie jest wojewoda. Właściwość wojewody do wydawania decyzji potwierdzających prawo do rekompensaty wynika również z przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 169, poz. 1418), na podstawie której uchylono ww. ustawę z dnia 12 grudnia 2003 r.

W ust. 3 ww. art. 23 proponuje się uściślenie przepisu dotyczącego dodatkowego dochodu budżetu powiatu z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. W związku z pojawiającymi się wątpliwościami doprecyzowano, że 25% wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, a także wpływów osiągniętych z tytułu odsetek za nieterminowe wnoszenie należności wymienionych w art. 23 ust. 3, również stanowi dochód powiatu, na obszarze którego położone są przedmiotowe nieruchomości. Powyższa zmiana nie powinna powodować zmian w budżecie Skarbu Państwa oraz w budżetach powiatów.

Kolejna zmiana (rozdział 3 zmienianej ustawy „Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste”) dotyczy treści przepisu art. 33 ustawy. Proponuje się modyfikację przepisu regulującego kwestię rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie. W takim przypadku za-

sadne jest, aby organ zwracał jedynie sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego. Dotychczasowe przepisy nie dyscyplinowały użytkowników wieczystych, bowiem w razie wykorzystania nieruchomości niezgodnie z celem, na który zostały oddane, albo też w przypadku gdy użytkownik wieczysty nie zabudował tych nieruchomości w terminie, właściciel nieruchomości (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) był zobowiązany do zwrotu użytkownikowi wieczystemu, oprócz ww. sumy opłat rocznych, także opłaty pierwszej, która zgodnie z art. 72 ust. 2 wynosi od 15 do 25% ceny nieruchomości.

Zaproponowano także zmianę treści art. 34 ust. 7. Pomimo że w wyniku ostatniej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzono zakaz zbycia nieruchomości budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż poprzedni właściciel zbywanej nieruchomości lub osoba, której przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości, albo też najemcy lokali mieszkalnych położonych w tym budynku, w praktyce dochodzi często do pominięcia pierwszeństwa tych osób w nabyciu nieruchomości zabudowanych budynkami, w których cele mieszkaniowe nie są celami podstawowymi. Zaproponowana zmiana polegająca na zastąpieniu sformułowania „budynkiem mieszkalnym” sformułowaniem „domem wielolokalowym” wyeliminuje zatem niewłaściwą w tym zakresie praktykę niektórych organów. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych będzie przysługiwało najemcom, których lokale położone są w budynku wykorzystywanym na cele inne niż mieszkaniowe.

W projekcie proponuje się także doprecyzowanie sposobu publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Wykaz ten unormowany w art. 35 ustawy jest obecnie obligatoryjnie sporządzany przez właściwe organy nie tylko przy sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste, ale także przy oddawaniu ich w użytkowanie, najem i dzierżawę. Proponuje się, aby informacja o wywieszeniu wykazu była również zamieszczana na stronach internetowych właściwego urzędu. Takie działania stanowią więc będą gwarancją jawności obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność publiczną.

Proponuje się także odstąpienie od sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu, w razie gdy oddawanie nieruchomości w najem lub dzier-



zawę następuje na czas oznaczony do 2 miesięcy. Z dotychczasowej praktyki wynika, że bardzo często występuje możliwość wynajęcia nieruchomości stanowiących własność publiczną na krótki okres czasu, np. na kilka dni, na potrzeby przeprowadzenia imprez plenerowych, zawodów sportowych, szkoleń, konferencji itp. Obowiązek wywieszania wykazu nieruchomości na okres 21 dni w takich przypadkach uniemożliwia zawarcie tych umów, co skutkuje utratą możliwości uzyskania przychodów z tego tytułu.

Ponadto zaproponowano przepis uniemożliwiający zawieranie kilku następujących po sobie krótkotrwałych umów najmu lub dzierżawy. Nowelizacja w tym zakresie chronić będzie przed obchodzeniem wymogu sporządzenia wykazu nieruchomości, w razie gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 2 miesięcy strony zawierać będą kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W rozdziale 4 zmienianej ustawy („Przetargi na zbycie nieruchomości”) uzasadnienie zmian zaproponowanych do przepisów art. 37 ust. 4 i art. 38 ust. 2 jest analogiczne jak w przypadku uzasadnienia propozycji nowego brzmienia przepisów art. 23 pkt 7a oraz art. 35 ustawy.

W rozdziale zostały także przedstawione propozycje zmian wynikające z niezgodności przepisów ustawy z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108, z późn. zm.). Niezgodność ta obecnie dotyczy okresu, po jakim można rozpocząć procedurę związaną z organizacją drugiego lub kolejnych przetargów na zbycie nieruchomości. Dodatkowo proponuje się uściślenie treści przepisu art. 41 ust. 2, w wyniku której zostanie uniemożliwiona praktyka działania osób ustalonych jako nabywcy nieruchomości, polegająca na tym, że osoba ta stawiała się u notariusza w wyznaczonym miejscu i terminie, lecz nie przystępowała do podpisania aktu notarialnego w celu zapobieżenia przepadkowi wadium na rzecz sprzedającego.

W rozdziale 5 („Oddawanie w trwały zarząd”) zmienianej ustawy zaproponowano zmiany o charakterze uściślającym. Uzasadnienie do zmiany przepisu art. 43 ust. 2 pkt 3 jest zbieżne z uzasadnieniem do art. 23 pkt 7a. Jednakże

w przepisie tym uwzględniono przepis, że oddanie nieruchomości będącej w trwałym zarządzie w najem, dzierżawę lub użyczenie może nastąpić na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd.

Zmiana w art. 43 ust. 3 ma na celu skorelowanie przepisów z przepisami art. 60 ust. 1 ustawy, w którym zostały określone nieruchomości, które minister właściwy do spraw administracji publicznej oddaje w trwały zarząd ministerstwu, urzędowi centralnym i urzędowi wojewódzkim. Wydaje się zasadne doprecyzowanie i wskazanie w art. 43 ust. 3, że minister właściwy do spraw administracji publicznej wydaje zgodę na udostępnienie osobom trzecim tylko tych nieruchomości, w stosunku do których wydał decyzję o oddaniu ich w trwały zarząd ww. jednostkom organizacyjnym.

Dodatkowo w ust. 5 ww. art. 43 wskazano, że z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w odrębnych przepisach, nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa mogą być oddane w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego – odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej. Wyjątki od tej reguły dotyczą w szczególności gruntów Skarbu Państwa pokrytych wodami, którymi gospodarują m.in. samorządowe jednostki organizacyjne, wykonując zadanie z zakresu administracji rządowej, jak również gruntów zajętych pod drogi publiczne w miastach na prawach powiatu – zgodnie z obowiązującymi przepisami w granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest bowiem prezydent miasta.

W zmianie do art. 60 (rozdział 6 „Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne”) proponuje się wyłączenie ministra właściwego do spraw administracji publicznej, jako organu uprawnionego do wydawania decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd komórkom organizacyjnym Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, będących rejonami.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, jako jedyny organ centralny, ma bardzo skomplikowaną i rozbudowaną w terenie strukturę. W skład GDDKiA wchodzi tzw. centrala, tj. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad ob-

sługująca Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, oddziały terenowe, w liczbie 16, które z kolei dzielą się na jeszcze mniejsze komórki, określone w regulaminie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad jako rejony.

W praktyce dla ministra właściwego do spraw administracji publicznej ustanawianie trwałego zarządu na rzecz tych najmniejszych komórek GDDKiA, rozproszonych na terenie całego kraju, jest dosyć utrudnione i wydaje się, że najbardziej właściwym organem do ustanawiania trwałego zarządu na rzecz rejonów byłby starosta, właściwy ze względu na położenie nieruchomości oddawanej w trwały zarząd. Należy też podkreślić, że taka praktyka wypaczyła intencje regulacji zawartej w art. 60. Celem tej regulacji jest bowiem wyłączenie ze sfery działania starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, kompetencji w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa na potrzeby statutowe najwyższych organów i instytucji państwowych i przekazanie tej kompetencji ministrowi właściwemu do spraw administracji publicznej. Przesłanką takiego rozwiązania jest doniosłość funkcji i zadań wykonywanych przez te instytucje, a także wzgląd na ich autorytet jako najwyższych organów i władz państwowych. W świetle powyższego zasadne jest twierdzenie, że powyższych kryteriów nie spełniają rejony, tj. terenowe komórki organizacyjne oddziałów Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. W związku z faktem, że oddawanie tych nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało na zasadach ogólnych, czyli za odpłatnością, powyższa zmiana będzie wywoływała skutki dla budżetu państwa. Kalkulacja tych skutków przedstawiona została w ocenie skutków regulacji.

Dodanie nowego ust. 1a w art. 60 ma na celu doprecyzowanie pojęcia „potrzeby statutowe”, występującego w tym przepisie. Ze względu na fakt, że pojęcie to pojawia się jedynie w art. 60 ust. 1, nie wydaje się zasadne umieszczenie go w tzw. słowniczku, w art. 4 ustawy.

Zmiana do art. 65 (rozdział 7 „Ustalenie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych”) jest konsekwencją propozycji nadania nowego brzmienia art. 33, w którym uregulowane zostały m.in. kwestie rozwiązywania umów użytkowania wieczystego.

W rozdziale 8 („Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości”) zaproponowano zmianę przepisu art. 67 ust. 2 pkt 2 dotyczącego obniżania ceny wywoławczej w drugim przetargu. Brak jest bowiem uzasadnienia wprowadzenia obligatoryjności stosowania obniżek, w sytuacji gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym. Aktualne uregulowanie nie zapewnia należytej ochrony finansów podmiotów publicznych. Regulacja zawarta w art. 39 ust. 1 wprowadzająca możliwość zastosowania obniżki jest wystarczająca i pozwala organom na podejmowanie indywidualnej decyzji co do zastosowania obniżki, w zależności od zaistniałej sytuacji.

Projekt przewiduje zmianę brzmienia art. 68, w którym uregulowano kwestie udzielania bonifikat od ceny zbywanych nieruchomości. Zmiana w ust. 1 pkt 3 jest związana z uchwaloną przez Sejm RP w dniu 8 lipca 2005 r. ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych, przy czym należy zauważyć, że nadal obowiązują niektóre przepisy ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. z 1996 r. Nr 85, poz. 390, z późn. zm.). Dlatego też zasadne jest wprowadzenie do art. 68 ust. 1 pkt 3 ogólnego sformułowania „ogrody działkowe”.

Nowe brzmienie pkt 9 art. 68 ust. 1 wynika natomiast z nowelizacji przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), w której stwierdzono, że nie tylko członkowie spółdzielni są uprawnieni do żądania przeniesienia własności lokalu lub domu jednorodzinnego.

W projekcie ustawy przewidziano również doprecyzowanie przepisu dotyczącego udzielania bonifikat w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych. Zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.) sprzedaż lokalu wiąże się ze sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej (czyli w gruncie oraz częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali) jako prawa związanego z własnością lokalu. Oznacza to, że bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmuje również udział w prawie własności lub w prawie użytkowania wieczystego, przy czym w odniesieniu do sprzedaży lokalu wraz z jednoczesnym oddaniem ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste, bonifikata

powinna obejmować pierwszą opłatę z tego tytułu. Z uwagi na różnorodną praktykę organów udzielających bonifikat, proponuje się jednoznaczne wskazanie, że bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednokowej wysokości.

Celem nowelizacji art. 68 ust. 2 ustawy jest zwiększenie swobody obrotu nieruchomościami (w tym lokalami mieszkalnymi) na rynku wtórnym, wykupionymi z zasobów publicznych. Proponuje się, aby żądanie zwrotu udzielonej przez organ bonifikaty, w przypadku wtórnego zbycia nieruchomości wykupionej z zasobów jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, było fakultatywne, a nie obligatoryjne, jak to wynika z aktualnie obowiązujących przepisów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ stanowiący (czyli wojewoda, w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa, albo rada gminy, rada powiatu lub sejmik województwa, w przypadku nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego) będzie wyrażać zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Przykładowo taka zgoda mogłaby być wyrażona, w przypadku gdy środki ze sprzedaży lokalu przeznaczone zostaną na cele mieszkaniowe (np. zakup większego mieszkania). W związku z powyższym zaproponowana zmiana wydaje się niezwykle potrzebna, bowiem taka regulacja pozwoli na racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych. Należy zauważyć, że analogiczne rozwiązanie dotyczące możliwości odstąpienia od zwrotu udzielonej bonifikaty zostało przyjęte w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459).

Proponuje się także wprowadzenie pewnych ograniczeń przy obrocie nieruchomościami nabytymi z zasobu. W ust. 2 ww. art. 68 zawarty został obowiązek zwrotu bonifikaty, jeżeli nieruchomość została zbyta lub wykorzystana na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Powyższy okres karencji nie obowiązywał w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Jednakże obowiązujące przepisy dotyczą jedynie pierwotnych nabywców, co przekłada się na to, że w razie dalszego zbycia nieruchomości przez osobę bliską organ nie ma możliwości wyegzekwowania należnych kwot z tytułu udzielonej bonifikaty. Zgodnie z projektem

ustawy jedynie w przypadku, gdy właściwy organ stanowiący wyrazi zgodę na odstąpienie od zwrotu tej bonifikaty, nie będzie istniał obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.

W art. 71 proponuje się dodanie ust. 6, którego treść wynika z uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r. (sygn. III CZP 47/2004). W uchwale tej Sąd stwierdził, że w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. Wyrażona w tej uchwale zasada powinna obowiązywać w każdym przypadku, gdy wygasa prawo użytkowania wieczystego, np. upływ czasu, na który użytkowanie wieczyste zostało ustanowione, rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, wyłączenie prawa użytkowania wieczystego itp.

Kolejna zmiana dotyczy wprowadzenia do art. 72 stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego od ceny nieruchomości oddanej na cele rolne. W odniesieniu do ww. nieruchomości jest stosowana stawka 3% (pozostałe nieruchomości gruntowe, zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 5). Jednakże w aktualnym stanie prawnym sytuacja użytkowników wieczystych podlegających działaniu ustawy o gospodarce nieruchomościami jest mniej korzystna od tych użytkowników, do których zastosowanie znajduje ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, z późn. zm.). W myśl bowiem art. 17b ust. 1 pkt 2 tej ustawy opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wykorzystywanych na cele rolne wynosi 1% ceny nieruchomości. Zaproponowana zmiana do art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma więc na celu wprowadzenie jednolitych i sprawiedliwych zasad w odniesieniu do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych oddanych na cele rolne. Z uwagi na fakt, że dodanie ust. 3a do art. 72 może spowodować zmiany w wysokości dochodów budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego, zmiana ta

nie powinna wejść w życie w trakcie roku budżetowego. Proponuje się zatem, aby przepis ten wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

Nowelizacja art. 73 wynika z uchwały podjętej przez Sąd Najwyższy w dniu 11 lutego 2004 r. (sygn. III CZP 103/2003). W uchwale tej stwierdzono, że w aktualnym stanie prawnym ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe nie uzasadnia zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Zaproponowana zmiana zapobiegnie zatem powstawaniu sytuacji niesprawiedliwych. W razie ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, albo w przypadku zmiany sposobu korzystania z tego lokalu możliwa będzie zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości oddanych na różne cele.

Zmiany zaproponowane do art. 74, dotyczącego udzielania bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla osób o niskich dochodach, mają charakter uściślający. Skoro opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego pobierana jest za cały rok, to konsekwentnie do porównań należy przyjąć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej z całego roku poprzedzającego rok, za który opłata roczna ma być wniesiona. Przeciętne wynagrodzenie jest publikowane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”. Uzasadnienie do nowego brzmienia ust. 2 ww. art. 74 jest identyczne jak w przypadku zmiany treści art. 68 ust. 1 pkt 9.

Celem dodania ust. 5 do art. 77 oraz art. 87 jest stworzenie możliwości zaliczenia wartości nakładów poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej przez użytkowników wieczystych lub jednostki organizacyjne, którym oddano nieruchomości w trwały zarząd, przy aktualizacji opłat z tytułu odpowiednio: użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu. Zaliczenie wartości tych nakładów będzie możliwe również w przypadku, jeżeli pod rządami poprzednio obowiązujących przepisów przy aktualizacji opłat nie było możliwe uwzględnienie wartości tych nakładów. Taka zmiana wydaje się urzeczywistniać zasadę sprawiedliwości społecznej.

Należy także zauważyć, że obecne brzmienie art. 77 ust. 4 oraz art. 87 ust. 4 umożliwia zaliczenie na poczet opłaty adiacenckiej wyłącznie nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego lub jednostkę organizacyjną na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. W praktyce zdarzają się przypadki nabycia przez użytkownika wieczystego lub jednostkę organizacyjną gruntu o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, o obniżonej nośności gruntu, dużej deniwelacji, wyrobisk po wydobyciu piasku i żwiru, dzikich wysypisk śmieci itp. Okoliczności te uwzględnia się w dacie oddawania w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd. Po tej dacie podmioty te wykonują konieczne, często znaczne nakłady na makroniwelację, wymianę gruntu, przystosowanie gruntu do wymagań zabudowy. Są to nakłady mające wpływ na cechy techniczno-użytkowe gruntu, wpływające bezpośrednio na wartość rynkową ustalaną wg stanu na datę aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu. Wzrost wartości rynkowej jest w takim przypadku także następstwem nakładów użytkownika wieczystego lub jednostki organizacyjnej, podobnie jak budowa urządzeń infrastruktury technicznej. W obecnym stanie prawnym uwzględnienie takich nakładów nie jest dopuszczalne, a ich skutki mogą stanowić roszczenia z obszaru bezpodstawnego wzbogacenia w następstwie podwyższenia opłat rocznych z uwzględnieniem wartości tych nakładów.

Propozycje zawarte w art. 83 i 84 mają na celu dostosowanie do przepisów dotyczących reformy administracyjnej, która nastąpiła z dniem 1 stycznia 1999 r. W związku z tym sformułowanie „administracja państwowa” zastępuje się sformułowaniem „administracja publiczna”.

Zmiany do przepisu art. 88 mają charakter uściślający. Proponuje się posługiwanie zwrotem „nakłady” w odniesieniu do robót budowlanych na nieruchomości polegających na wybudowaniu budynków i innych urządzeń trwale związanych z nieruchomością, a także zabudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie obiektu budowlanego położonego na nieruchomości.

Przepisy działu III („Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”) zmienianej ustawy regulują sprawy, które w większości są prowa-



dzione w trybie postępowania administracyjnego, stąd też, opracowując proponowane zmiany, kierowano się w dużej mierze praktyką w tym zakresie. Ponadto pod uwagę wzięto ukształtowane w ostatnim czasie orzecznictwo sądów w tych sprawach.

Celem zmian w przepisach rozdziału 1 („Podziały nieruchomości”) jest uproszczenie procedury dokonywania podziałów nieruchomości. Podczas ostatniej nowelizacji wprowadzono zmiany mające na celu zapobieżenie niekontrolowanemu dzieleniu nieruchomości rolnych na działki rzekomo rolne, ale o wielkości i kształcie działek budowlanych, w celu późniejszego ich przekształcenia w działki przeznaczone pod zabudowę. W tym celu wprowadzono zasadę, że w przypadku braku planu miejscowego za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) jako użytki rolne albo grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponieważ w skład wielu nieruchomości rolnych wchodzi nieużytki, dlatego też nieuzasadnione jest odbieranie im statusu nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne. Dotychczasowy przepis stwarzał sztuczne bariery w gospodarowaniu tymi nieruchomościami, w związku z powyższym rozszerzenie pojęcia „nieruchomość wykorzystywana na cele rolne” jest konieczne i uzasadnione.

Obecnie grunty rolne i leśne mogą zostać podzielone na działki mniejsze niż 0,3 ha jedynie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości albo też regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Jednakże nie ma gwarancji, że po podziale zostaną dokonane czynności, dla których podział został zatwierdzony przez organ. W związku z tym proponuje się zobowiązanie wnioskodawcy podziału do dokonania czynności, które stanowiły warunek zatwierdzenia podziału, które zawarte zostanie w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. W decyzji tej zostanie wskazany termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, przy czym wskazano, że termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna. W razie niewykonania tego obowiązku, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, na podstawie

art. 162 § 1 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, będzie uprawniony do stwierdzenia wygaśnięcia wydanej wcześniej przez siebie decyzji podziałowej.

Z obowiązujących przepisów nie wynika także, czy ww. norma obszarowa 0,3 ha dotyczy również podziałów dokonywanych niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Dlatego też zostanie dopuszczone wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, w sytuacji gdy podział jest dokonywany niezależnie od ustaleń planu, ponadto warunki dotyczące norm obszarowych nie będą dotyczyć wydzielonych w wyniku podziału dróg wewnętrznych.

Zgodnie z treścią § 62 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454) pole powierzchni działki ewidencyjnej określa się w hektarach z dokładnością zapisu do 0,0001, stąd w projekcie ustawy przewidziano zmianę polegającą na zastąpieniu zapisu 0,3 ha na 0,3000 ha.

Dodatkowo do art. 93 dodano czytelny przepis jednoznacznie rozstrzygający, że nieruchomości zabudowane powodujące podział budynku mogą być podzielone jedynie wtedy, gdy granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu będą przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. Powyższe wynika również z przepisów Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią.

Faktem jest, że znaczna część gmin w kraju do chwili obecnej nie uchwaliła miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powoduje to trudności m.in. w dokonywaniu podziałów nieruchomości. W związku z tym zostały zaproponowane kolejne zmiany mające na celu uproszczenie procedury dokonywania podziałów nieruchomości. W noweli wskazano wyraźnie, w jaki sposób organy administracji publicznej mają oceniać zgodność podziału z przepisami odrębnymi w przypadku braku planu miejscowego. W razie braku planu miejscowego obecnie postępowanie zawieszają się do czasu jego uchwalenia, jednak nie dłużej niż na 12 miesięcy, co znacznie wydłuża okres oczekiwania na doko-

nanie podziału. W celu przyspieszenia procesu podziałów nieruchomości proponuje się zawieszanie postępowania na 6 miesięcy, o ile prace nad uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą znacznie zaawansowane.

Przepis art. 95 dotyczy podziałów, które nie są uzależnione od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pojawiały się jednak wątpliwości, czy podziały, o których mowa w tym przepisie, mogą być dokonane jedynie w przypadku, gdy uchwalono plan miejscowy, czy też możliwe jest zatwierdzenie podziału w razie, gdy plan miejscowy nie obowiązuje. A zatem, czy należy rozważać możliwość dokonania podziału nieruchomości od warunków, o których mowa w art. 94. Zaproponowana zmiana wydaje się eliminować ww. rozbieżności, bowiem skoro na podstawie przepisu art. 95 podział nieruchomości może być dokonany niezależnie od ustaleń planu miejscowego (gdy ten plan obowiązuje), to także powinien być dokonany, w razie gdy planu tego do tej pory nie uchwalono. Ustalenia planu miejscowego nie mają bowiem znaczenia dla przypadków określonych w tym przepisie. W art. 95 dodatkowo zmodyfikowany został katalog możliwości, w których podziały mogą być dokonane niezależnie od ustaleń planów miejscowych.

Częstokroć w ramach postępowania administracyjnego dotyczącego zwrotu wywłaszczonych nieruchomości zachodzi potrzeba dokonania podziału w celu wydzielenia części nieruchomości. W aktualnym stanie prawnym konieczne jest wówczas przeprowadzenie dwóch postępowań administracyjnych, co znacznie wydłuża postępowanie dotyczące zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. W związku z tym proponuje się, aby w takich przypadkach było prowadzone jedno postępowanie, a ostateczna decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości, podobnie jak w przypadku decyzji o nabyciu własności lub użytkowania wieczystego z mocy prawa, zatwierdzać będzie podział nieruchomości.

W noweli proponuje się także zmodyfikowanie art. 97, stanowiącego o dokumentach niezbędnych do załączenia do wniosku o podział nieruchomości. Propozycje zmian w tym zakresie wynikają głównie z różnych praktyk organów administracji. Niektóre gminy żądają, aby wnioskodawcy, zgodnie z ust. 2 pkt 2 ww. art. 97, dołączali do wniosku oddzielnie sporządzony wyrys z katastru nie-

ruchomości, którego koszt, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. Nr 37, poz. 333) wynosi 120 zł za pierwszą działkę, budynek lub lokal. Tymczasem do wniosku zamiast wyrysu może być załączona poświadczona za zgodność kopia mapy ewidencyjnej obejmująca nieruchomość podlegającą podziałowi, która w swojej treści zawiera wiele więcej informacji, a koszt powielenia mapy ewidencyjnej jest nieporównywalnie niższy od kosztu wykonania wyrysu z katastru nieruchomości. Dlatego też w art. 97 zaproponowano rezygnację z konieczności załączania do wniosku o podział nieruchomości wyrysu, co powodować będzie znaczne obniżenie kosztów postępowania w sprawie podziału. W celu zachowania przejrzystości procedury związanej z podziałem nieruchomości, do art. 97 ust. 1a wprowadza się przepis stanowiący, że w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków należy dołączyć pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków. Dodatkowo doprecyzowano art. 97 przez stwierdzenie, że dokumenty sporządzone przez geodetę uprawnionego podczas czynności podziałowych podlegają obligatoryjnemu przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W projekcie ustawy proponuje się wprowadzenie zmian odnośnie do wymierzania opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości. Proponuje się w art. 98a ust. 1, aby opłata z tego tytułu wynosiła maksymalnie 30% różnicy wartości nieruchomości po podziale oraz przed podziałem. Często bowiem opłata ta zbiega się z opłatą planistyczną, o której mowa w przepisach dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego, pobieraną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego. W odbiorze przeciętnego obywatela pobieranie przez ten sam organ tych opłat jest całkowicie niezrozumiałe i niesprawiedliwe, zwłaszcza, że w przypadku podziału nieruchomości, organ wykonawczy gminy jest zobowiązany jedynie do wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Wszelkie koszty związane z dokonaniem podziału są pokrywane przecież przez osobę, która ma w tym interes prawny. Dlatego też ograniczenie maksymalnej stawki procentowej opła-

ty pobieranej w związku z podziałem nieruchomości wydaje się jak najbardziej uzasadnione.

Warto zauważyć, że obniżenie stawki procentowej dotyczyć będzie wyłącznie opłaty adiacenckiej pobieranej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku podziału, albo też połączenia i podziału na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Nie dotyczy to natomiast opłaty adiacenckiej pobieranej w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, na podstawie art. 107 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty postępowania scaleniowego są bowiem z reguły pokrywane w całości ze środków publicznych, a nie przez osoby uzyskujące korzyści związane ze wzrostem wartości nieruchomości. Występuje zatem tutaj sytuacja odmienna niż w przypadku postępowania podziałowego, kiedy to faktycznie podmiot prywatny ponosi koszty dokonania podziału nieruchomości.

Powyższa zmiana może nieznacznie wpłynąć na dochody gmin. Jednakże obecna regulacja określa górną stawkę opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości w wysokości 50%, co oznacza, że nie ma przeszkód prawnych, aby stawka ta już obecnie była ustalana przez rady gmin na poziomie 30%. Ponadto należy zauważyć, że ustalenie opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości nie jest obligatoryjne, lecz fakultatywne, co może powodować, że dochody gmin z tego tytułu pozostaną na tym samym poziomie. Propozycja ta została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Legislacyjną.

Dodatkowo w przepisie art. 98a dopuszcza się możliwość uiszczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości „w naturze”. Z docierających sygnałów wynika bowiem, że właściciele nieruchomości lub użytkownicy wieczystości, którzy wnieśli opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, a których nie stać na wniesienie na rzecz gminy wymierzonej opłaty, skłonni są do dokonania rozliczeń przez sprzedaż na rzecz gminy jednej lub kilku działek wydzielonych w wyniku podziału, w zależności od wysokości opłaty adiacenckiej oraz wartości wydzielonej w wyniku podziału działki gruntu. Obecnie brak jest jednak podstaw prawnych do stosowania tego typu rozliczeń. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom tych osób, zaproponowano do art. 98a ustawy dodanie ust. 4.

Pozostałe zmiany zaproponowane w tym rozdziale mają charakter doprecyzowujący i uściślający.

Zaproponowane w rozdziale 2 („Scalanie i podział nieruchomości”) zmiany w zakresie procedury scalania i podziału nieruchomości mają charakter porządkowy. W zakresie wymierzania opłat adiacenckich z tytułu scalenia i podziału nieruchomości proponuje się wprowadzenie jasnej zasady, że ustalenie tej opłaty, podobnie jak w przypadku opłat z tytułu podziału nieruchomości oraz opłat z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, następuje w drodze decyzji administracyjnej, a w przypadku gdy na nieruchomości ustanowione zostanie ograniczone prawo rzeczowe, decyzja ta będzie stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. Celowe wydaje się również wprowadzenie możliwości rozliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału „w naturze”. Propozycja umieszczenia tego przepisu zawarta została również w rozdziale regulującym kwestie związane z podziałami nieruchomości.

Pozostałe propozycje mają na celu ułatwienie organom administracji publicznej dokonywania niektórych czynności w tej procedurze.

W rozdziale 3 („Prawo pierwokupu nieruchomości”) nie zaproponowano żadnych zmian.

Zmiany zaproponowane w rozdziale 4 („Wywłaszczenie nieruchomości”) dotyczące procedury wywłaszczenia nieruchomości mają charakter doprecyzowujący. Zaproponowano jedynie przepis stanowiący, że informacja o zamiarze wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będzie zamieszczana również na stronach internetowych starostwa powiatowego. Coraz szerszy dostęp społeczeństwa do internetu wiąże się z większą możliwością odnalezienia osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, która podlegać będzie wywłaszczeniu.

W rozdziale 5 („Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości”) nie zaproponowano żadnych zmian, gdyż wprowadzone w noweli ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 28 listopada 2003 r. zmiany nie budzą większych wątpliwości w ich praktycznym stosowaniu.

Zaproponowane w rozdziale 6 („Zwrot wywłaszczonych nieruchomości”) w art. 142 przepisy usuwają nieścisłość, która pojawiła się w związku z ustaleniem organu właściwego do rozstrzygnięcia w sprawach zwrotu wywłaszczonych nieruchomości oraz rozliczeń z tytułu zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, w przypadku gdy stroną postępowania jest prezydent miasta na prawach powiatu, który jednocześnie sprawuje funkcję starosty. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą wyrażoną w powołanym powyżej przepisie, w sprawach tych właściwy jest starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. W opisanym sprawie skład siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego podjął w dniu 19 maja 2003 r. uchwałę (sygn. OPS 1/93 niepubl.), w której stwierdził, że prezydent miasta jako organ wykonawczy miasta, reprezentujący gminę na zewnątrz, oraz jako pracownik miasta, sprawujący funkcję starosty, podlega wyłączeniu na podstawie art. 24 § 1 i 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, co w konsekwencji wyłącza możliwość upoważnienia do załatwienia sprawy dotyczącej zwrotu wywłaszczonej nieruchomości przez jego zastępców oraz pozostałych pracowników urzędu miasta. Powyższe powoduje zaistnienie sytuacji określonej w art. 26 § 3 w związku z art. 26 § 2 K.p.a, w której, jeżeli wskutek wyłączenia pracowników organu administracji publicznej organ ten stał się niezdolny do załatwienia sprawy, organ wyższego stopnia może do załatwienia sprawy wyznaczyć inny podległy sobie organ.

W przepisach rozdziału 7 („Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej”) doprecyzowano, że środki finansowe pochodzące z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi są środkami publicznymi, które uzasadniają ustalenie przez gminy opłat adiacenckich z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. Powyższy przepis powinien zatem zachęcić gminy do większych starań o pozyskanie funduszy z Unii Europejskiej. Gminy będą bowiem mogły zrekompensować poniesione nakłady przez ustalenie opłat adiacenckich.

Dodanie ust. 1a do art. 146 ma charakter uściślający i doprecyzowujący. Natomiast w art. 148 proponuje się dostosowanie ust. 4 do zasad obowiązujących w art. 77 ust. 4 oraz w art. 87 ust. 4 ustawy. Nie jest bowiem uzasadnione pozostawianie przepisu stanowiącego o zaliczaniu na poczet opłaty adiacenckiej

bliżej nieokreślonych świadczeń w gotówce lub w naturze na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Kolejna zmiana dotyczy dodania przepisu art. 148b. Należy zauważyć, że ustawą z dnia 18 października 2006 r. o zmianie i uchyleniu niektórych upoważnień do wydawania aktów wykonawczych (Dz. U. Nr 220, poz. 1600) uchylono art. 148a, w którym zawarta została delegacja do wydania rozporządzenia, w którym zawarte będą kryteria uznawania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej. W tym zakresie nie jest możliwe ujednoczenie warunków technicznych, w odniesieniu do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, czyli takie ich sparametryzowanie, które pozwoliłoby na określenie ich w przepisach prawa. Warunki te bowiem są często uzależnione od indywidualnych cech konkretnego urządzenia, a w pewnych sytuacjach przyłączenie kolejnych odbiorców nie jest wręcz możliwe z przyczyn technicznych. Ponadto warunki przyłączeń do poszczególnych sieci są każdorazowo, indywidualnie ustalone przez właściwy branżowo podmiot, w umowie o przyłączenie do danej sieci. Analiza tematu doprowadziła zatem do wniosku, że nie jest możliwe ustalenie w drodze rozporządzenia technicznie jednolitych, obiektywnych i sparametryzowanych, uwzględniających w szczególności maksymalną odległość sieci od nieruchomości czy dostępność tej sieci do podłączenia nieruchomości, kryteriów uznawania, że stworzone zostały warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych sieci oraz warunki do korzystania z wybudowanej drogi. Przepisy ww. rozporządzenia byłyby zatem powtórzeniem przepisów określonych w innych ustawach oraz rozporządzeniach branżowych, a zatem w tym zakresie rozporządzenie byłoby niezgodne z przepisem § 118 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908), zgodnie z którym w rozporządzeniu nie należy powtarzać przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. W związku z powyższym w art. 148b zaproponowano, aby ustalenie, czy zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, nastę-



powało na podstawie odrębnych przepisów regulujących ww. zagadnienia, do których należą m.in.:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 208, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858),
- ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz. 800, z późn. zm.),
- przepisy wykonawcze do ww. ustaw.

Równocześnie w ust. 2 art. 148b nakłada się na właściwe branżowo podmioty obowiązek udzielania informacji w sprawach uznania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia ww. opłaty adiacenckiej. Informacje te będą mogły być udzielane osobom zobowiązanym do wniesienia tej opłaty, gminom oraz rzeczoznawcom majątkowym, którzy w tym celu na zlecenie gminy sporządzać będą opinie o wartości nieruchomości.

W dziale IV zmienianej ustawy („Wycena nieruchomości”) w rozdziale 1 („Określanie wartości nieruchomości”) uzupełniono i uściślono przepisy dotyczące określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości. Wartość tę 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 (art. 150 ust. 3). Z reguły taka sytuacja dotyczy nieruchomości o szczególnym przeznaczeniu (np. cmentarze, kościoły itp.). Także przepisy szczególne mogą przewidywać zastosowanie wartości odtworzeniowej, np. regulacje ubezpieczeniowe, rachunkowe itp. Zatem określenie wartości

odtworzeniowej przy zastosowaniu podejścia kosztowego obecnie ma marginalne znaczenie, bowiem w większości przypadków rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości. Celowe wydaje się jednak rozszerzenie art. 150 ust. 3 o wskazanie, że wartość odtworzeniową określa się, w przypadku gdy na danym rynku lokalnym brak jest transakcji dotyczących danego rodzaju nieruchomości. Brak takiego przepisu powoduje, że przykładowo nie jest możliwe określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia kredytu bankowego, w odniesieniu do nieruchomości, które ustawowo wyłączone zostały z obrotu prawnego, np. nieruchomości finansowanych ze środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Propozycja nowelizacji art. 155 ust. 1 dotyczy rozszerzenia katalogu danych o nieruchomościach niezbędnych do wykorzystania przez rzeczoznawcę majątkowego przy szacowaniu nieruchomości. Proponuje się także rozszerzenie katalogu źródeł danych o nieruchomościach o ewidencję numeracji porządkowej nieruchomości, która jest prowadzona w urzędach gmin, a także o rejestr zabytków prowadzony przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Dodatkowo proponuje się rozszerzenie obecnego pkt 5 o pozwolenia na budowę, co wykluczy przypadki szacowania obiektów budowlanych lub ich części powstałych w warunkach samowoli budowlanej. Dysponowanie szerszą informacją o rynku nieruchomości niewątpliwie powinno wpłynąć na poprawę jakości wycen nieruchomości. Należy także zauważyć, że zgodnie z art. 175 ust. 3, informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych stanowią tajemnicę zawodową rzeczoznawcy majątkowego, więc nie ma obawy, że informacje uzyskane z ww. źródeł zostaną wykorzystane w niewłaściwym celu.

Dodatkowo proponuje się wprowadzenie przepisu umożliwiającego rzeczoznawcy majątkowemu wstęp na nieruchomość oraz dokonywanie niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości, np. sporządzenie opisu nieruchomości, obmiar składników tej nieruchomości itp. Z napływających sygnałów wynika bowiem, że właściciele lub inne osoby posiadające tytuł prawny do nieruchomości, w szczególności w przypadkach pozbawienia lub ograniczenia praw do nieruchomości (np. wywłaszczenia czy egzekucji komorniczej), albo też w przypadku gdy operat szacunkowy zostanie wykorzystany na potrzeby związane z ponoszeniem ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków,

których ponoszenie wywodzi się z art. 84 Konstytucji RP, często odmawiają wstępu na teren nieruchomości. Postępowania sądowe i administracyjne związane z pozbawieniem lub ograniczeniem praw albo z koniecznością ponoszenia opłat dotyczących nieruchomości zwykle budzą sprzeciw płacących. Wysokość tych opłat, które są uzależnione od wartości nieruchomości z ich punktu widzenia jest zwykle za duża, natomiast z punktu widzenia odbiorcy – zbyt niska. Takie relacje powodują, że osoby powołane przez organ administracji publicznej lub sąd, w celu określenia wartości nieruchomości, często spotykają się z odmową wstępu na nieruchomość, co praktycznie uniemożliwia dokonanie wyceny.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że przepis o podobnej treści znajduje się w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne (art. 13 ust. 1 pkt 1), jednakże przepis ten dotyczy osób wykonujących prace geodezyjne i kartograficzne, a nie rzeczoznawców majątkowych. Dlatego też wprowadzenie podobnego przepisu odnoszącego się do rzeczoznawców majątkowych jest bardzo potrzebne.

Kolejna zmiana dotyczy zapewnienia dostępu osób mających interes prawny do wglądu do operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1a). W praktyce zdarza się bowiem, że organy administracji publicznej, zasłaniając się brakiem odpowiednich regulacji, odmawiają np. wglądu do operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości lokalu mieszkalnego nabywanego na własność przez najemcę tego lokalu. W takich przypadkach we wszelkich postępowaniach cywilnoprawnych, w których wymagane jest sporządzenie operatu szacunkowego, osoby posiadające interes prawny powinny mieć zapewnione prawo wglądu do tego operatu oraz powinno być umożliwione sporządzanie z tego operatu notatek i odpisów. W uzasadnionych przypadkach osoba ta powinna mieć możliwość żądania uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego.

Przepis art. 157 ust. 3 stanowi o opiniowaniu operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych na zlecenie innego organu niż sąd i dotyczy wyłącznie operatów, które są wykorzystywane przez sąd. Proponuje się wprowadzenie zasady, która funkcjonuje już w postępowaniu

w sprawach odpowiedzialności zawodowej (art. 194 ust. 1b), stanowiącej, że o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd, w razie gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd. Dodatkowo w ust. 4 ww. art. 157 proponuje się uściślenie, że operaty szacunkowe mogą być przedmiotem oceny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, jeżeli operaty zostały sporządzone w tym samym celu.

Do rozdziału 2 („Powszechna taksacja nieruchomości”) oraz do rozdziału 3 („Badanie rynku nieruchomości”) zmienianej ustawy nie zaproponowano żadnych zmian.

Celem zmian przepisów działu IV („Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami”) zmienianej ustawy dotyczących wykonywania zawodów obsługujących rynek nieruchomości: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, jest uproszczenie zasad nadawania uprawnień i licencji zawodowych, a także zwiększenie dostępu obywateli do ww. zawodów regulowanych ustawą o gospodarce nieruchomościami. Proponowane zmiany wynikają z praktyki stosowania przepisów w tym zakresie.

W rozdziale 1 („Rzeczoznawstwo majątkowe”) w odniesieniu do osób uprawnionych pełniących funkcje biegłych sądowych w zakresie szacowania nieruchomości niezbędne jest wprowadzenie przepisu, że osoby te mogą pełnić ww. funkcje, pod warunkiem że posiadają stosowne uprawnienia zawodowe. Taki pogląd jest zbieżny z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r. (sygn. IV CK 106/2005), w myśl którego wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania sądowego może dokonywać wyłącznie rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia nadane na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W projekcie ustawy proponuje się odstąpienie od wymogu posiadania przez kandydata ubiegającego się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wyższego wykształcenia prawniczego, ekonomicznego lub technicznego. W związku z wielością istniejących kierunków, a także brakiem szczegółowych regulacji w tym zakresie, nie jest możliwe sprecyzowanie,

które kierunki studiów można traktować jako spełniające ww. warunek. W zamian za to wprowadza się wymóg ukończenia studiów wyższych z tytułem magistra, czyli studiów drugiego stopnia w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 164, poz. 1365, z późn. zm.).

Ponadto uregulowania wymaga kwestia dotycząca studiów wyższych o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami. Jest to określenie szerokie i niejednoznaczne, szczególnie w kontekście istnienia kierunków studiów, których związek z gospodarką nieruchomościami nie jest oczywisty. Niewątpliwym pozostaje przy tym fakt, że kierunek o nazwie „gospodarka nieruchomościami” nie został wymieniony wśród kierunków studiów określonych w załączniku do rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie warunków, jakie powinna spełniać uczelnia, aby otworzyć i prowadzić kierunek studiów, oraz nazw kierunków studiów (Dz. U. Nr 55, poz. 480, z późn. zm.), jak również rozporządzenia Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 13 czerwca 2006 r. w sprawie nazw kierunków studiów (Dz. U. Nr 121, poz. 838), które obowiązują od dnia 1 października 2006 r. Biorąc powyższe pod uwagę, w art. 177 ust. 2 proponuje się uściślenie, że obowiązek ukończenia studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości nie będzie dotyczył osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości. Brak jest bowiem uzasadnienia, aby osoba, która w trakcie studiów była kształcona w zakresie przewidzianym w wymogach programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, była zobowiązana do ponownego przyswajania tych samych wiadomości na studiach podyplomowych, które zwykle trwają rok lub pół roku, a sesje odbywają się raz lub dwa razy w miesiącu. Stwierdzenie, że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, będzie następowało w formie zaświadczenia wystawionego przez uczelnię.

W art. 178 proponuje się dokonanie nieznacznej korekty katalogu kar dyscyplinarnych, jakie może orzec minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wobec osób uprawnionych niewypełniających

obowiązków, o których mowa w art. 175 oraz art. 158. Zasadna jest także zmiana treści przepisu art. 178 ust. 3 stanowiącego o dodatkowych okolicznościach powodujących pozbawienie rzeczoznawcy majątkowego uprawnień zawodowych. Uprawnienia zawodowe będą mogły zatem być odebrane w razie utraty pełnej zdolności do czynności prawnych, w razie skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 2, albo w razie sądowego zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego lub sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości. W związku z faktem, że dotychczasowe przepisy nie wskazują źródeł uzyskiwania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej informacji o tych zdarzeniach, zasadne jest wprowadzenie przepisu nakładającego na rzeczoznawców majątkowych obowiązek niezwłocznego informowania ww. organu o zdarzeniach objętych tym przepisem.

W art. 178 przewidziano uchylenie ust. 2a i 2b, w których obecnie uregulowano zasady wykreślenia z centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych osób ukaranych karami zawieszenia lub pozbawienia uprawnień zawodowych oraz ponowne wpisywanie tych osób do rejestru. Należy zauważyć, że uchylając wskazane przepisy, jednocześnie proponuje się dodanie do art. 193 kolejnych ustępów kompleksowo regulujących kwestie centralnych rejestrów. Zasadne jest zatem umiejscowienie tych przepisów w art. 193, a nie jak to jest obecnie, w trzech odrębnych artykułach dotyczących poszczególnych zawodów związanych z obsługą rynku nieruchomości (ust. 2a i 2b w art. 178, 183 i 188).

Przepisy rozdziału 2 („Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”) w dużej mierze są „symetryczne” do przepisów zamieszczonych w rozdziale 1. Dlatego też uzasadnienie niektórych zmian nie będzie ponownie przytaczane, a tylko odniesione do uzasadnień zamieszczonych powyżej.

Celem zmiany do art. 180 ust. 3 jest doprecyzowanie, czyje oświadczenie o ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej ma zostać zamieszczone w umowie pośrednictwa. W związku z pojawiającymi się wątpliwościami sprecyzowano, że w umowie tej zamieszcza się oświadczenie pośrednika zawodowo odpowiedzialnego za wykonanie tej umowy.

Zmiana do art. 181 ust. 6, podobnie jak w przypadku zmiany art. 68 ust. 1 pkt 9, wynika z nowelizacji przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).

Zaproponowany nowy przepis art. 181a uwzględnia zalecenia Trybunału Konstytucyjnego zawarte w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r., sygn. akt S 1/05. W postanowieniu tym Trybunał wskazał na konieczność wprowadzenia dodatkowych instrumentów kontroli czynszów. Jak wynika z ww. postanowienia: „Instrumentem pomocniczym, pozwalającym sądom na wnikliwą kontrolę podstaw ustalania czynszów oraz ich podwyżek, mógłby być m.in. tworzony przez administrację publiczną w dialogu społecznym z lokalnymi organizacjami lokatorów i właścicieli, system monitorowania opłat za używanie lokalu w poszczególnych gminach (ewentualnie dzielnicach dużych miast), przewidujący na przykład okresowe publikowanie informacji o wysokości przeciętnych opłat na danym terenie.”.

W celu realizacji ww. postulatu Trybunału Konstytucyjnego wprowadzono do projektu ustawy art. 181a, nakładający na pośredników w obrocie nieruchomościami obowiązek przekazywania organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych wynikających z umów, w zawarciu których pośredniczyli. Taki sam obowiązek będzie dotyczyć zarządców nieruchomości (nowy art. 186a). Terminy przekazywania oraz wzór danych zostaną określone w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wydanym na podstawie delegacji zawartej w przepisach o ochronie praw lokatorów.

Zmiana do art. 182 – uzasadnienie jak w zmianie do art. 177; dodatkowo w art. 182 ust. 1 pkt 4 wprowadza się możliwość ukończenia kursów kwalifikacyjnych organizowanych przez organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami. Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że od momentu wejścia w życie wymogu posiadania wyższego wykształcenia dla kandydatów ubiegających się o nadanie licencji zawodowej tylko nieliczne wyższe uczelnie są przygotowane do prowadzenia studiów podyplomowych w zakresie pośred-

nictwa w obrocie nieruchomościami, co w konsekwencji powoduje, że dostęp do tego zawodu jest obecnie utrudniony.

Zmiana do art. 183 – uzasadnienie jak w zmianie do art. 178.

Przepisy rozdziału 3 („Zarządzanie nieruchomościami”) są również „symetryczne” do przepisów zamieszczonych w rozdziale 1 oraz w rozdziale 2. Dlatego też uzasadnienie niektórych zmian nie będzie ponownie przytaczane, a tylko odniesione do uzasadnień zamieszczonych w rozdziale 1 i 2.

Zmiana do art. 185 ust. 2 – uzasadnienie jak w zmianie do art. 180 ust. 3.

Zmiana do art. 186a – uzasadnienie jak w zmianie do art. 181a.

Zmiana do art. 187 – uzasadnienie jak w zmianie do art. 177 oraz do art. 182.

Zmiana do art. 188 – uzasadnienie jak w zmianie do art. 178.

Ponadto wprowadzono zmiany uściślające definicję zarządzania nieruchomościami, jak również wprowadzono normę, że w przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach Prawa budowlanego, zarządca nieruchomości ma obowiązek podejmowania działań mających na celu zapobieżenie tym szkodom. Powyższe ma związek z katastrofą budowlaną w Katowicach, która miała miejsce w styczniu 2006 r. i wynikała prawdopodobnie również z niedopełnienia obowiązków przez zarządcę nieruchomości.

Zmiany zaproponowane do rozdziału 4 („Nadawanie uprawnień i licencji zawodowych rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami i zarządcom nieruchomości oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej”) mają na celu zwiększenie skuteczności systemu odpowiedzialności zawodowej w zakresie eliminowania z wykonywania zawodu osób, którym nadano uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości albo licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami, nieposiadających dostatecznej wiedzy i kwalifikacji. Zmiany te wynikają głównie z tego, że ww. osoby uprawnione uczestniczą w różnych etapach procesu inwestycyjnego dokonującego się na polskim rynku nieruchomości. Kontakt z tymi osobami ma



każdy z inwestorów działających na rynku nieruchomości. Przez fakt posiadania uprawnień i licencji zawodowych osoby uprawnione mają znaczący wpływ na decyzje podejmowane przez uczestników rynku, a także na ich szeroko pojęte bezpieczeństwo (zarówno majątkowe, jak i związane z bezpieczeństwem transakcji czy bezpieczeństwem budynków i budowli). Istotne jest zatem, aby osoby posiadające uprawnienia i licencje zawodowe cechowały się wysokim profesjonalizmem oraz odpowiednią wiedzą i kwalifikacjami zawodowymi, stale podnoszonymi w ramach skutecznego systemu podnoszenia kwalifikacji zawodowych. Ważne jest również, aby w przypadku nienależytego wykonywania czynności zawodowych możliwe było skuteczne i szybkie wyciągnięcie konsekwencji dyscyplinarnych, z odebraniem uprawnień/licencji zawodowych włącznie, w przypadku rażących zaniedbań zawodowych.

W projekcie przewidziano uchylenie ust. 2 w art. 191, ponieważ przepisy regulujące kwestie związane z nadawaniem uprawnień czy licencji zawodowych zawarte zostały w art. 177, 182 i 187. Z powołanych przepisów wynika, że nie tylko przejście z wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego uprawnia ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do wydania stosownych uprawnień lub licencji zawodowych. Wymogi stawiane kandydatom ubiegającym się o nadanie uprawnień lub licencji zostały bowiem określone w powołanych przepisach art. 177, 182 i 187, stąd też uzasadnione jest uchylenie ust. 2 z ww. art. 191 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nowelizacji wymaga przepis upoważniający ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 191 ust. 8, dotyczący wysokości opłaty, jaką kandydat ubiegający się o nadanie uprawnień lub licencji zawodowych zobowiązany jest uiścić. Postępowanie kwalifikacyjne składa się bowiem z kilku etapów: wstępnego, polegającego na sprawdzeniu dokumentów pod kątem formalnym, oraz egzaminu, w którym sprawdzana jest wiedza i umiejętności kandydata ubiegającego się o nadanie uprawnień lub licencji zawodowych. Opłata wnoszona przez te osoby nie powinna być zatem „opłatą egzaminacyjną”, lecz „opłatą za postępowanie kwalifikacyjne”, bowiem zasadne jest, aby Państwowa

Komisja Kwalifikacyjna otrzymywała wynagrodzenie również za czas poświęcony na sprawdzenie dokumentów pod względem formalnym.

W projekcie zaproponowano stworzenie możliwości rejestracji w centralnych rejestrach informacji o:

- orzeczonych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej karach dyscyplinarnych,
- pozbawieniu uprawnień lub licencji zawodowych z innych przyczyn wskazanych w ustawie,
- wykreśleniach z rejestru i przyczynach tych wykreśleń.

Ww. informacje nie będą jednak podlegały publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz w dzienniku urzędowym ministra.

Dodatkowo proponuje się wprowadzenie instytucji „zatarcia kary”. Taka zasada obowiązuje również w innych przepisach regulujących kwestie kar dyscyplinarnych, wobec czego jest uzasadnione, aby kary orzeczone z tytułu odpowiedzialności zawodowej podlegały wymazaniu po 1 roku (w przypadku kar upomnienia albo nagany) oraz po 2 latach (w razie orzeczenia kary polegającej na zawieszeniu uprawnień lub licencji zawodowych).

W projekcie ustawy doprecyzowane zostały kwestie związane z przeprowadzeniem postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, w tym z przeprowadzeniem postępowania wyjaśniającego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Większość z zaproponowanych zmian ma charakter doprecyzowujący oraz wynika z dotychczasowej praktyki w tym zakresie. W szczególności uzasadnione jest jednoznaczne stwierdzenie, że postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej jest przeprowadzane na koszt państwa, a koszty związane z tym postępowaniem pokrywane są ze środków budżetu państwa znajdujących się w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Dodanie ust. 4 do art. 194, stanowiącego o tych kosztach, nie zmienia stanu, jaki obowiązuje obecnie. Jednakże należy zauważyć, że przepis regulujący ww. kwestie zawarty został w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie w ustawie.

W obecnym stanie prawnym minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wydaje decyzje m.in. w sprawach określonych w art. 178 ust. 3, art. 183 ust. 3 oraz art. 188 ust. 3, czyli w sprawach, w których wcześniej zapadł wyrok sądu cywilnego albo karnego. W tym zakresie proponuje się rezygnację z ww. uprawnień ministra. Bezprzedmiotowe bowiem jest, aby minister „potwierdzał” fakty stwierdzone w prawomocnych wyrokach innych sądów. Należy także zauważyć, że zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego, od wydanej decyzji ministra, strona postępowania może złożyć wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy, a także skargę do sądu administracyjnego. Powyższe oznacza, że w takich sytuacjach sąd administracyjny orzekałby w sprawach rozstrzygniętych przez inne sądy, co nie wydaje się racjonalne.

W odniesieniu do typowych postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej, które kończą się wydaniem decyzji przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w przypadku złożenia przez stronę wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, proponuje się wprowadzenie przepisu pozwalającego ministrowi orzekanie bez konieczności ponownego kierowania sprawy do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. W przypadku gdy na jaw nie wyszły żadne nowe okoliczności, które powinny zostać zbadane w postępowaniu wyjaśniającym, brak jest uzasadnienia, aby sprawa była przedmiotem ponownego rozpoznania przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Natomiast w razie gdy wydana w drugiej instancji decyzja ministra zostanie zaskarżona do sądu administracyjnego, proponuje się, aby wykonanie tej decyzji zostało wstrzymane do czasu rozpoznania sprawy przez ten sąd.

W związku z propozycją nowelizacji art. 182 ust. 1 pkt 4 oraz art. 187 ust. 1 pkt 4 stanowiącą o możliwości ukończenia kursów kwalifikacyjnych organizowanych przez organizacje zawodowe w miejsce studiów podyplomowych, konieczna jest nowelizacja art. 196, z której wynikać będzie, że ww. kursy powinny uwzględniać minimalne wymogi programowe ustalone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Ponadto w projekcie dodano podobny przepis regulujący kwestie uzgadniania i rejestracji przez ministra programów kursów specjalistycznych, szkoleń lub semi-

nariów, mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych, o których mowa w art. 175 ust. 2, art. 181 ust. 2 oraz art. 186 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z rozstrzygnięciem podjętym przez Radę Ministrów w dniu 19 grudnia 2006 r., w projekcie ustawy przewidziano uchylenie art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dział VI „Przepisy karne”), regulującego aktualnie kwestie kar nakładanych na osoby, które wykonują czynności szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami, bez posiadania wymaganych uprawnień lub licencji zawodowych. Uchylenie ww. przepisu spowoduje, że nie będzie żadnych sankcji dla osób, które wykonują ww. czynności bez wymaganych ustawowo uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w odniesieniu do rzeczoznawców majątkowych, licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Zmiana zaproponowana w dziale VII („Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe”) zmienianej ustawy (rozdział 1 „Przepisy przejściowe”) do przepisu art. 218 eliminuje nieścisłość dotyczącą sposobu ustalania ceny lokalu wyodrębnionego po przebudowie lub rozbudowie budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. W razie nabycia tego lokalu przez osobę, która dokonała nakładów, na poczet ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1, tzn. na podstawie wartości nieruchomości, konsekwentnie powinno uwzględniać się wartość tych nakładów, a nie koszty.

Zmiana art. 223 ma charakter doprecyzowujący i uściślający. Pomimo obowiązywania przepisu art. 223 od dnia 1 stycznia 1998 r., do dnia dzisiejszego nie zostały przekazane niektóre nieruchomości pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 60 ust. 1, którymi gospodarowanie należy do ministra właściwego do spraw administracji publicznej.

Projektowana nowelizacja powinna zostać uzupełniona o zmianę brzmienia art. 227, który stanowi, że do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości, waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Przy

czym w projekcie nowelizacji nie wskazuje się źródła, z którego ww. wskaźniki mają pochodzić. W związku z faktem, że dotychczas w różnych okresach czasu ww. wskaźniki były publikowane w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, jak również w Dzienniku Urzędowym GUS, na podstawie aktualnie obowiązującego brzmienia przepisu nie jest możliwe korzystanie ze wskaźników publikowanych w Dzienniku Urzędowym GUS. Zaproponowana zmiana pozwoli zatem znacznie usprawnić procedurę waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie, dokonywaną w oparciu o art. 5 ustawy.

Na podstawie obecnego brzmienia przepisu art. 231 brak jest praktycznych możliwości ukarania osób posiadających uprawnienia do wyceny tzw. „składnika gruntowego”, uzyskane na podstawie przepisów ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, bowiem osoby te nie są wpisane do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, a jedynie do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie geodezji i kartografii. W takim przypadku wskazane jest wprowadzenie czytelnego przepisu, że wykonanie decyzji następuje przez organ prowadzący centralny rejestr osób posiadających uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii.

#### Przepisy samoistne ustawy nowelizującej

##### Art. 2

Nowelizacja ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ma charakter doprecyzowujący oraz wynika z zaproponowanej zmiany do art. 23 ust. 1 pkt 7a i kolejnych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uzasadnienie jak do ww. art. 23 ust. 1 pkt 7a.

##### Art. 3

Zaproponowane zmiany do ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej są konsekwencją uchwalonej w dniu 8 lipca 2005 r. ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Z art. 38 ww. ustawy wynika, że kompetencje do nadzoru nad działalnością Polskiego Związku Działkowców przyznane zostały ministrowi właściwemu do spraw środowiska, co spowodowało, że od dnia wejścia w życie tej ustawy, czyli od dnia 21 września 2005 r., minister wła-

ściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej nie jest uprawniony do wykonywania zadań związanych z tym nadzorem.

Jednakże należy zauważyć, że przy uchwalaniu ww. ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych nie dokonano zmiany ustawy o działach administracji rządowej. W związku z tym proponuje się dokonanie formalnej zmiany powodującej przekazanie wszelkich kompetencji w tym zakresie ministrowi właściwemu do spraw środowiska. Nie jest bowiem zasadne, aby nadzór nad Państwowym Związkiem Działkowców sprawował jeden minister, a pozostałe sprawy związane z rodzinnymi ogrodami działkowymi były prowadzone w innym resorcie.

#### Art. 4

Uzasadnienie propozycji nowelizacji ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa jest identyczne jak do art. 2.

#### Art. 5

Nowelizacja ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym wynika z tych samych przyczyn co zmiana zawarta w art. 2.

#### Art. 6

Uzasadnienie do zaproponowanego nowego przepisu art. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest identyczne z tym, jakie przedstawiono do art. 181a oraz art. 186a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z propozycjami tych przepisów, informacje dostarczane przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości będą podstawą do tworzenia przez gminę zestawienia wysokości stawek czynszów lokali mieszkalnych, tzw. „luster czynszowych”. Gminy będą mogły korzystać również z danych własnych oraz przekazywanych przez lokatorów, właścicieli oraz organizacji ich zrzeszających. Ww. zestawienia będą publikowane co roku w wojewódzkim dzienniku urzędowym oraz udostępniane w inny sposób. Zaproponowane zmiany nie powinny powodować skutków finansowych dla budżetów gmin.

Jednocześnie w dodanym przepisie art. 4a zostało zawarte upoważnienie dla ministra do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do

wydania rozporządzenia precyzującego terminy przekazywania, sposób publikacji i udostępniania ww. danych oraz wzór ich zestawienia.

#### Art. 7

Treść tego przepisu jest konsekwencją zaproponowanych w ustawie zmian. W związku ze zmianą brzmienia niektórych przepisów ustawowych zachodzi potrzeba uściślenia przepisu upoważniającego do wydania aktu wykonawczego, o którym mowa w art. 191 ust. 8.

#### Art. 8

Wprowadzenie ww. przepisu przejściowego jest konsekwencją propozycji uregulowania zagadnień związanych z wykształceniem osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (art. 177 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

#### Art. 9

Proponuje się, aby niniejsza ustawa weszła w życie po upływie 1 miesiąca od dnia jej ogłoszenia. Jest to okres wystarczający do zaznajomienia się z nowymi regulacjami z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Projekt ustawy wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej byłego Ministerstwa Transportu i Budownictwa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej Ministerstwa Budownictwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).

Od dnia udostępnienia projektu ustawy w Biuletynie Informacji Publicznej w związku z przesłaniem pierwszej wersji projektu do uzgodnień międzyresortowych żaden podmiot wykonujący zawodową działalność lobbingsową nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy (zgłoszenie w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa).

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Podmioty, na które oddziałuje akt prawny

Projektowana ustawa ma znaczenie dla:

- 1) jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa,
- 2) właścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości,
- 3) osób nabywających nieruchomości od jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa,
- 4) osób posiadających uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- 5) kandydatów ubiegających się o nadanie ww. uprawnień i licencji zawodowych,
- 6) podmiotów korzystających z usług osób obsługujących rynek nieruchomości: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

### 2. Konsultacje społeczne

Po podjęciu inicjatywy legislacyjnej resort zwrócił się do wojewodów z prośbą o nadesłanie propozycji zmian, których potrzeba wynika ze stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z propozycjami nowelizacji występowały także niektóre organizacje zawodowe skupiające rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, a także inne instytucje i osoby. Przedmiotowy projekt częściowo uwzględnia postulaty ww. organów, instytucji i osób.

W ramach konsultacji społecznych projekt ustawy został skierowany do opinii ww. organizacji, a także instytutów i fundacji, zajmujących się problematyką związaną z gospodarką nieruchomościami, budownictwem i mieszkalnictwem. W projekcie nowelizacji w znacznej części uwzględniono postulaty ww. organizacji.



Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej byłego Ministerstwa Transportu i Budownictwa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej Ministerstwa Budownictwa. Ponadto został przekazany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Projekt ustawy w dniu 3 października 2006 r. był przedmiotem obrad Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Komisja wyraziła pozytywną opinię wobec przedmiotowego projektu.

### 3. Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych

Projektowana ustawa nie powinna znacząco wpływać na wydatki i dochody budżetu jednostek samorządu terytorialnego oraz budżetu państwa. Zaproponowane zmiany nie powodują nowych dodatkowych obciążeń tych budżetów. Dyscyplinują wpływy do tych budżetów, powodując większą gwarancję stabilizacji planowanych dochodów.

W projektowanej ustawie przewiduje się zmianę art. 60 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkującą tym, że przekazywanie nieruchomości, tzw. „rejonów”, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w trwały zarząd będzie się odbywać na zasadach ogólnych, czyli za odpłatnością. Oznacza to, że Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad będzie zobowiązana do uiszczania opłat rocznych z tego tytułu, które zgodnie z treścią art. 83 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynoszą 0,3% ceny. Z danych, którymi dysponuje Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, wynika, że resort ten gospodaruje 114 nieruchomościami wykorzystywanymi na potrzeby rejonów GDDKiA. Ponadto organ ten wystąpił do MSWiA z wnioskiem o przekazanie w trwały zarząd dalszych 216 nieruchomości wykorzystywanych na potrzeby terenowych komórek organizacyjnych GDDKiA, tzw. rejonów. Łączna powierzchnia tych nieruchomości, wg stanu na rok 2005, wynosi około 285 ha. Natomiast z danych, którymi dysponuje Główny Urząd Statystyczny, wynika, że średnia cena tych nieruchomości w skali kraju wynosi 58 000 zł za 1 ha. Z powyższego zatem wynika, że co-

roczne wpływy do budżetu Skarbu Państwa szacunkowo wyniosą:  
 $285 \text{ ha} * 58\,000 \text{ zł/ha} * 0,3\% = 49\,590 \text{ zł}$ , w zaokrągleniu 50 000 zł.

#### 4. Wpływ regulacji na rynek pracy

Wprowadzenie zmian do ustawy nie wywoła skutków na rynku pracy.

#### 5. Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Na skutek zaproponowanych zmian nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie konkurencyjności gospodarki i przedsiębiorczości.

#### 6. Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionów

Nie przewiduje się znaczących skutków dla rozwoju regionalnego, chociaż zdyscyplinowanie obrotu nieruchomościami i doprecyzowanie zasad gospodarowania mieniem jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa niewątpliwie będzie sprzyjać rozwojowi regionalnemu.

#### 7. Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Projektowana regulacja nie jest objęta prawem Unii Europejskiej.



URZĄD  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU

*Ewa Ośniecka - Tamecka*

Min.EOT/ *114* /2007/DP/gl

Warszawa, *29.01.* 2007 r.

**Pani**  
**Jolanta Rusiniak**  
**Sekretarz Rady Ministrów**

**Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. nr 106, poz. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Panią Ewę Ośniecką – Tamecką działającą z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.**

*Szanowna Pani Minister,*

W związku z przedstawionym projektem ustawy (RM-10-189-06), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

*Z poważaniem,*

*Z up. Sekretarza Komitetu  
Integracji Europejskiej*

*PODSEKRETARZ STANU  
Tadeusz Kozek*

Do wiadomości:

Pan

Andrzej Aumiller

Minister Budownictwa

SEKRETARZ STANU  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ

2007-01-30

**ROZPORZĄDZENIE  
MINISTRA BUDOWNICTWA<sup>1)</sup>**

z dnia .....

**w sprawie wysokości opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wynagrodzenia  
członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej**

Na podstawie art. 191 ust. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i poz. 1601) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne umożliwiającej pokrycie kosztów postępowania kwalifikacyjnego oraz wydatków związanych z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, zwanej dalej „opłatą”;
- 2) tryb pobierania opłaty oraz jej zwrotu;
- 3) wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) kandydacie - należy przez to rozumieć osobę, która ubiega się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości albo licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami lub licencji zawodowej zarządcy nieruchomości;
- 3) Komisji - należy przez to rozumieć Państwową Komisję Kwalifikacyjną, o której mowa w ustawie;
- 4) zespole kwalifikacyjnym - należy przez to rozumieć zespół, o którym mowa w § 24 ust. 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 35, poz. 314);
- 5) ministrze - należy przez to rozumieć ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej;
- 6) ministerstwie - należy przez to rozumieć urząd obsługujący ministra.

§ 3. 1. Wysokość opłaty jest uzależniona od etapu postępowania kwalifikacyjnego i wynosi:

- 1) za pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego, zwany dalej „*etapem wstępnym*” - 250 zł;
- 2) w drugim etapie postępowania kwalifikacyjnego:
  - a) za część pisemną egzaminu - 500 zł,

---

<sup>1)</sup> Minister Budownictwa kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 131, poz. 906).

b) za część ustną egzaminu - 400 zł.

2. W przypadku ponownego przystąpienia do części ustnej egzaminu wysokość opłaty wynosi 400 zł.

§ 4. 1. Kandydat wnosi opłatę na rachunek bankowy ministerstwa, którego numer jest podany do wiadomości publicznej na stronach internetowych ministerstwa.

2. Opłatę wnosi się w dwóch ratach, odrębnie za etap wstępny i odrębnie za drugi etap postępowania kwalifikacyjnego.

3. Dowód wniesienia opłaty za etap wstępny kandydat dołącza do wniosku o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego, o którym mowa w § 23 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

4. Opłatę za drugi etap postępowania kwalifikacyjnego kandydat wnosi nie później niż na 7 dni przed terminem egzaminu.

§ 5. 1. Wniesiona opłata za poszczególne etapy postępowania kwalifikacyjnego lub jego część podlega zwrotowi, w przypadku gdy kandydat:

- 1) wycofa wniosek o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego, nie później niż na 7 dni przed terminem postępowania kwalifikacyjnego;
- 2) z ważnych, odpowiednio udokumentowanych, przyczyn nie przystąpi do części pisemnej lub ustnej egzaminu w wyznaczonym terminie, o czym poinformuje pisemnie ministra, nie później niż na 7 dni przed terminem przeprowadzenia części ustnej lub pisemnej egzaminu;
- 3) nie przystąpi do części ustnej egzaminu, w przypadku zakończenia części pisemnej egzaminu wynikiem negatywnym.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, wniesioną opłatę, na wniosek kandydata, zalicza się na poczet postępowania kwalifikacyjnego przeprowadzanego w terminie późniejszym.

3. Zwrot opłaty następuje w terminie 30 dni od dnia przeprowadzenia poszczególnych etapów postępowania kwalifikacyjnego lub jego części, do których kandydat nie przystąpił.

§ 6. 1. Członkom Komisji przysługuje wynagrodzenie za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego.

2. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, wynosi:

1) za przeprowadzenie etapu wstępnego:

- a) dla przewodniczącego i sekretarza zespołu kwalifikacyjnego - 3 % opłaty, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, za każdy rozpatrzony wniosek o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego,
- b) dla pozostałych członków zespołu kwalifikacyjnego - 2,5 % opłaty, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, za każdy rozpatrzony wniosek o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego;

2) za przeprowadzenie części pisemnej egzaminu:

- a) dla przewodniczącego i sekretarza zespołu kwalifikacyjnego - 5 % opłaty, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. a, za każdego egzaminowanego kandydata,

- b) dla pozostałych członków zespołu kwalifikacyjnego - 4,5 % opłaty, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. a, za każdego egzaminowanego kandydata;

3) za przeprowadzenie części ustnej egzaminu:

- a) dla przewodniczącego i sekretarza zespołu kwalifikacyjnego - 9,5 % opłaty, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. b, za każdego egzaminowanego kandydata,
- b) dla pozostałych członków zespołu kwalifikacyjnego - 9 % opłaty, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. b, za każdego egzaminowanego kandydata.

§ 7. 1. Wysokość wynagrodzenia przewodniczącego Komisji wynosi 0,3 % opłat, o których mowa w:

- 1) § 3 ust. 1 pkt 1 - za każdy rozpatrzony przez Komisję wniosek o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego w etapie wstępnym oraz
- 2) § 3 ust. 1 pkt 2 - za każdego egzaminowanego kandydata przez Komisję w części pisemnej i ustnej egzaminu.

2. Wysokość wynagrodzenia wiceprzewodniczącego Komisji wynosi 0,65 % opłat, o których mowa w:

- 1) § 3 ust. 1 pkt 1 - za każdy rozpatrzony w ramach właściwej podkomisji wniosek o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego w etapie wstępnym oraz
- 2) § 3 ust. 1 pkt 2 - za każdego egzaminowanego kandydata w ramach właściwej podkomisji w części pisemnej i ustnej egzaminu.

§ 8. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

MINISTER BUDOWNICTWA

## UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Ministra Budownictwa w sprawie wysokości opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej jest wykonaniem upoważnienia zawartego w art. 191 ust. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.). W związku z projektowaną zmianą powyższego art. 191 ust. 8, zamieszczoną w art. 1 pkt 66 lit. c *projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw* zaistniała konieczność wydania nowego rozporządzenia.

Jak zaproponowano w ww. projekcie ustawy (art. 8), do czasu wydania nowego rozporządzenia obowiązywać będzie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. Nr 53, poz. 476 i Nr 219, poz. 1863), które, jak sam tytuł wskazuje, reguluje wysokość opłaty egzaminacyjnej oraz sposób i szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego.

W projekcie nowego rozporządzenia proponuje się niewielką, jedynie formalną zmianę w stosunku do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2005 r. Dokonuje się bowiem tylko zmiany określenia pojęcia „opłaty”. W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2005 r. występuje pojęcie „opłata egzaminacyjna”, dlatego że taki termin występował w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, m.in. w art. 191 ust. 8, będącym upoważnieniem do wydania rozporządzenia. W projekcie nowego rozporządzenia pojęcie to proponuje się zastąpić pojęciem „opłaty za postępowanie kwalifikacyjne”.

Zatem powyższa zmiana wynika z nowego brzmienia upoważnienia do wydania rozporządzenia (art. 191 ust. 8), zamieszczonego w art. 1 pkt 66 lit. c ww. projektu noweli do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Postępowanie kwalifikacyjne składa się bowiem z kilku etapów: wstępnego, polegającego na sprawdzeniu dokumentów pod kątem formalnym, oraz egzaminu, w którym sprawdzana jest wiedza i umiejętności kandydata ubiegającego się o nadanie uprawnień lub licencji zawodowych. Opłata wnoszona przez te osoby nie powinna być zatem „opłatą egzaminacyjną” lecz „opłatą za postępowanie kwalifikacyjne”, bowiem zasadne jest, aby Państwowa Komisja Kwalifikacyjna otrzymywała wynagrodzenie również za czas poświęcony na sprawdzenie dokumentów pod względem formalnym.

Zmianie ulega również nazwa organu upoważnionego do wydania rozporządzenia. Co prawda właściwość pozostała ta sama, tzn. kompetencję do wydania rozporządzenia posiada nadal minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, jednakże na podstawie rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 131, poz. 906) ministrem kierującym powyższym działem jest obecnie Minister Budownictwa, a nie Minister Infrastruktury, który wydał rozporządzenie z dnia 24 marca 2005 r.

Odnosząc się do poszczególnych zapisów projektu rozporządzenia należy wskazać, że § 1 określa zakres przedmiotowy rozporządzenia. W pkt 1 tego przepisu, w którym mowa jest o „opłacie za postępowanie kwalifikacyjne”, proponuje się jedno-

czeń, aby ze względów redakcyjnych skrócić to pojęcie i w treści rozporządzenia używać pojęcia „opłata”.

W § 2 zamieszczono definicję pojęć używanych w przepisach rozporządzenia.

Następne przepisy, poczynając od § 3 określają wysokość opłaty, sposób jej uiszczania oraz szczegółowe zasady i tryb ustalania wynagrodzenia dla członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego.

Przepis § 3 określa wysokość opłaty za poszczególne etapy i części etapów postępowania kwalifikacyjnego. Wysokość poszczególnych kwot została zróżnicowana w zależności od tego czy kandydat wnosi opłatę za etap wstępny czy też za poszczególne części etapu drugiego postępowania kwalifikacyjnego przeprowadzonego w formie egzaminu, dzielącego się na część pisemną i ustną. Za etap wstępny postępowania kwalifikacyjnego proponuje się opłatę w wysokości 250 zł. Za część pisemną egzaminu proponuje się opłatę w wysokości 500 zł, a za część ustną 400 zł.

Szczegółowa kalkulacja poszczególnych kwot opłaty została przeprowadzona przy opracowywaniu pierwszego rozporządzenia dotyczącego wysokości opłaty – *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej*. Kalkulacja ta została oparta na statystykach znajdujących się w posiadaniu ówczesnego Ministerstwa Infrastruktury, dotyczących prowadzonych wcześniej postępowań kwalifikacyjnych, oraz prognozowanych kosztów przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego. Na podstawie statystyk, biorąc pod uwagę dane za lata 2003 i 2004 oszacowano liczbę kandydatów zamierzających przystąpić do postępowania kwalifikacyjnego, co pozwoliło na określenie szacunkowej liczby kandydatów przypadających na jeden zespół kwalifikacyjny, w poszczególnych etapach postępowania. Jak wynika z praktyki ostatnich dwóch lat powyższe ustalenia i kalkulacje nadal są aktualne.

W kalkulacji tej uwzględniono rodzaje kosztów, które będą ponoszone w związku z przeprowadzeniem każdego postępowania kwalifikacyjnego i które zostały określone w § 38 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 35, poz. 314)*. Powyższe koszty obejmują wydatki poniesione na :

- 1) organizowanie plenarnych posiedzeń Komisji i posiedzeń Prezydium Komisji;
- 2) szkolenia członków Komisji w zakresie zasad i technik przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, w tym egzaminu;
- 3) obsługę administracyjno-biurową postępowania kwalifikacyjnego, w tym nabycie niezbędnych materiałów biurowych oraz wykonywanie kopii dokumentacji związanej z przeprowadzaniem postępowaniem kwalifikacyjnym;
- 4) przygotowanie niezbędnej dokumentacji, w tym umożliwiającej dokonanie wpisów do centralnych rejestrów, o których mowa w art. 193 ust. 3 ustawy;
- 5) opracowanie i weryfikację pytań egzaminacyjnych i zadań praktycznych, niezbędnych do przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego;
- 6) wynajem sal do przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego oraz przesyłanie dokumentacji z postępowania kwalifikacyjnego;



- 7) wynagrodzenia członków Komisji za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego;
- 8) koszty podróży środkami publicznego transportu zbiorowego i noclegów członków Komisji związane z ich udziałem w posiedzeniach Komisji, w tym z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego;
- 9) przygotowanie dokumentacji z zakończonego postępowania kwalifikacyjnego w celu jej archiwizacji;
- 10) przygotowanie i wydanie świadectw nadania uprawnień i licencji zawodowych oraz ich duplikatów.

Kalkulując wysokość opłaty uwzględniono również wydatki na wynagrodzenia pracowników Ministerstwa Budownictwa, którzy będą, w ramach swoich obowiązków służbowych, realizować zadania związane z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 191 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kwota opłaty za etap wstępny została ustalona w wysokości 250 zł. Należy wskazać, że etap wstępny, zwany również etapem sprawdzającym, polega na ustaleniu, czy kandydat spełnia warunki dopuszczenia do egzaminu uprawniającego do nadania uprawnień lub licencji zawodowych. W szczególności, w tym etapie zespół kwalifikacyjny sprawdza czy kandydat ukończył właściwy kurs czy studium podyplomowe, ale bada również i ocenia prawidłowość sporządzonych w trakcie praktyki 15 operatów szacunkowych w przypadku kandydata na rzeczoznawcę majątkowego, spośród których wybiera 3 operaty do obrony przez kandydata w części ustnej egzaminu, 3 opisów transakcji w przypadku kandydata na pośrednika w obrocie nieruchomościami lub planu zarządzania nieruchomością w przypadku kandydata na zarządcę nieruchomości. W tym etapie zespół kwalifikacyjny rozpatruje i ocenia również wnioski o nadanie licencji zawodowych w tzw. trybie szczególnym, a także dokonuje oceny działalności zawodowej osób, które do dnia 31 grudnia 2001 r. prowadziły bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami oraz dokonuje zaliczenia tej działalności na poczet praktyki zawodowej, w przypadku ubiegania się tych osób o nadanie licencji zawodowych (*art. 16 ustawy z dnia 28 listopada 2003 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 z późn. zm.)*). Kalkulując wysokość opłaty za tę część postępowania uwzględniono pracochłonność i czasochłonność czynności wykonywanych przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną.

W skalkulowanej wysokości kwoty opłaty za egzamin uwzględniono również, oprócz wynagrodzenia przysługującego członkom Komisji, wydatki związane z przygotowaniem i weryfikacją pytań, przygotowaniem i utrzymaniem bazy tych pytań, systemu ich losowania, koszty materiałów biurowych związanych z przygotowaniem testu dla każdego z kandydatów, a także koszty wynajmu sal egzaminacyjnych, które muszą być poniesione niezależnie od liczby osób, które nie zaliczyły części pisemnej egzaminu.

Wynagrodzenie przysługujące członkom zespołów kwalifikacyjnych za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego proponuje się ustalać według stawek procentowych od poszczególnych kwot składających się na opłatę egzaminacyjną i liczby przeegzaminowanych kandydatów (§ 6). Wynagrodzenie dla przewodniczącego

i wiceprzewodniczących Komisji ustalane byłoby według podobnych zasad, tj. według stawek procentowych poszczególnych kwot opłaty egzaminacyjnej i liczby przeegzaminowanych kandydatów, z tym że stawki te byłyby niższe i w przypadku przewodniczącego Komisji stawka procentowa przemnażana byłaby przez liczbę wszystkich kandydatów przystępujących do postępowania kwalifikacyjnego. Natomiast wysokość wynagrodzenia wiceprzewodniczących poszczególnych Podkomisji uzależniona byłaby od liczby rozpatrzonych wniosków i przeegzaminowanych kandydatów w ramach jednej właściwej podkomisji, której pracami kieruje dany wiceprzewodniczący (§ 7).

Odnosząc się do trybu pobierania opłaty za postępowanie kwalifikacyjne, w § 4 ustalono, że opłata ta będzie wnoszona na prowadzony przez Ministerstwo Budownictwa rachunek bankowy dochodów własnych, o którym mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.). Biorąc pod uwagę zasadę wyrażoną w art. 22 ust. 7 ustawy o finansach publicznych, zgodnie z którą środki gromadzone na rachunku dochodów własnych nie mogą być przeznaczane na finansowanie wynagrodzeń osobowych, szacowana nadwyżka środków gromadzonych z opłat egzaminacyjnych, stanowiąca dochód budżetu państwa, pozwoli na zrekompensowanie ww. wydatków finansowanych obecnie przez budżet państwa.

Opłata wnoszona byłaby w dwóch ratach, odrębnie za etap wstępny i odrębnie za egzamin. Za takim sposobem wnoszenia opłaty przemawia tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego. Zgodnie bowiem z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości* postępowanie kwalifikacyjne będzie się odbywać w dwóch etapach oddzielonych w czasie. Niezasadne zatem wydaje się wnoszenie z góry opłaty za wszystkie etapy postępowania kwalifikacyjnego, skoro może się zdarzyć, że już etap wstępny zostanie zakończony wynikiem negatywnym, powodującym zakończenie postępowania kwalifikacyjnego.

Kwestię zwrotu wniesionej opłaty reguluje § 5. Proponuje się, aby zwrot wniesionej opłaty następował w przypadku, gdy kandydat zrezygnuje z przystąpienia do postępowania kwalifikacyjnego i wycofa wniosek o dopuszczenie do tego postępowania lub z ważnych i udokumentowanych przyczyn nie przystąpi do części pisemnej lub ustnej egzaminu w wyznaczonym terminie albo nie zda części pisemnej egzaminu i na tym etapie zakończy postępowanie kwalifikacyjne. Zwrot wniesionej opłaty nie zawsze musi następować, bowiem w przypadku, gdy kandydat nie może przystąpić do egzaminu w terminie wcześniej wyznaczonym, może on wystąpić z wnioskiem o zaliczenie tej opłaty na poczet egzaminu, do którego ma zamiar przystąpić w terminie późniejszym.

W przepisie końcowym (§ 8) proponuje się, aby rozporządzenie weszło w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## **OCENA SKUTKÓW REGULACJI**

### **związanych z wejściem w życie rozporządzenia Ministra Budownictwa w sprawie wysokości opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej**

#### **1. Cel opracowania projektu nowego rozporządzenia:**

- 1) określenie wysokości opłaty za postępowanie kwalifikacyjne, umożliwiającej pokrycie kosztów postępowania kwalifikacyjnego i wydatków związanych z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz tryb jej pobierania;
- 2) określenie wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

#### **2. Podmioty objęte działaniem aktu normatywnego:**

Projektowane rozporządzenie dotyczyć będzie osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami.

#### **3. Zakres oceny skutków regulacji:**

*- w zakresie skutków społeczno-gospodarczych*

Projekt zapewni czytelną i jednakową dla wszystkich procedurę określania wysokości opłaty za postępowanie kwalifikacyjne, którą wносить będą kandydaci ubiegający się o nadanie uprawnień i licencji zawodowych. Przejrzystość zasad i trybu określania wysokości opłaty oraz jej wnoszenia usprawni organizację samego postępowania oraz wyeliminuje wszelkie spekulacje i ewentualne zarzuty co do jej wysokości.

*- wpływ regulacji na dochody i wydatki budżetu oraz sektora publicznego*

Projekt nie wywołuje skutków w zakresie dochodów i wydatków budżetu państwa oraz sektora publicznego.

Zgodnie bowiem z art. 191 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) postępowanie kwalifikacyjne w sprawie nadawania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie tych uprawnień i licencji. Koszty są pokrywane przez wniesienie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne. Opłata ta będzie wnoszona na rachunek dochodów własnych Ministerstwa Budownictwa.

Wysokość opłaty została ustalona w rozbiciu na poszczególne etapy i części etapów postępowania kwalifikacyjnego. Wysokość poszczególnych kwot została zróżnicowana w zależności od tego czy kandydat wnosi opłatę za etap wstępny czy też za poszczególne części etapu drugiego postępowania kwalifikacyjnego przeprowadzonego w formie egzaminu, dzielącego się na część pisemną i ustną. Za etap wstępny postępowania kwalifikacyjnego proponuje się opłatę w wysokości 250 zł. Za część pisemną egzaminu proponuje się opłatę w wysokości 500 zł, a za część ustną 400 zł.

Kalkulując wysokość poszczególnych kwot opłaty uwzględniono rodzaje kosztów, które będą ponoszone w związku z przeprowadzeniem każdego postępowania kwalifikacyjnego i które zostały określone w § 38 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 35, poz. 314). Powyższe koszty obejmują wydatki poniesione na :

- 1) organizowanie plenarnych posiedzeń Komisji i posiedzeń Prezydium Komisji;
- 2) szkolenia członków Komisji w zakresie zasad i technik przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, w tym egzaminu;
- 3) obsługę administracyjno-biurową postępowania kwalifikacyjnego, w tym nabycie niezbędnych materiałów biurowych oraz wykonywanie kopii dokumentacji związanej z przeprowadzaniem postępowaniem kwalifikacyjnym;
- 4) przygotowanie niezbędnej dokumentacji, w tym umożliwiającej dokonanie wpisów do centralnych rejestrów, o których mowa w art. 193 ust. 3 ustawy;
- 5) opracowanie i weryfikację pytań egzaminacyjnych i zadań praktycznych, niezbędnych do przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego;
- 6) wynajem sal do przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego oraz przesyłanie dokumentacji z postępowania kwalifikacyjnego;
- 7) wynagrodzenia członków Komisji za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego;
- 8) koszty podróży środkami publicznego transportu zbiorowego i noclegów członków Komisji związane z ich udziałem w posiedzeniach Komisji, w tym z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego;
- 9) przygotowanie dokumentacji z zakończonego postępowania kwalifikacyjnego w celu jej archiwizacji;
- 10) przygotowanie i wydanie świadectw nadania uprawnień i licencji zawodowych oraz ich duplikatów.

Kwota opłaty za etap wstępny została ustalona w wysokości 250 zł. Należy wskazać, że etap wstępny, zwany również etapem sprawdzającym, polega na ustaleniu, czy kandydat spełnia warunki dopuszczenia do egzaminu uprawniającego do nadania uprawnień lub licencji zawodowych. W szczególności, w tym etapie zespół kwalifikacyjny sprawdza czy kandydat ukończył właściwy kurs czy studium podyplomowe, ale bada również i ocenia prawidłowość sporządzonych w trakcie praktyki 15 operatów szacunkowych w przypadku kandydata na rzeczoznawcę majątkowego, spośród których wybiera 3 operaty do obrony przez kandydata w części ustnej egzaminu, 3 opisów transakcji w przypadku kandydata na pośrednika w obrocie nieruchomościami lub planu zarządzania nieruchomością w przypadku kandydata na zarządcę nieruchomości. W tym etapie zespół kwalifikacyjny rozpatruje i ocenia również wnioski o nadanie licencji zawodowych w tzw. trybie szczególnym, a także dokonuje oceny działalności zawodowej osób, które do dnia 31 grudnia 2001 r. prowadziły bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami oraz dokonuje zaliczenia tej działalności na poczet praktyki zawodowej, w

przypadku ubiegania się tych osób o nadanie licencji zawodowych (art. 16 ustawy z dnia 28 listopada 2003 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 z późn. zm.). Kalkulując wysokość opłaty za tę część postępowania uwzględniono pracochłonność i czasochłonność czynności wykonywanych przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną.

W skalkulowanej wysokości kwoty opłaty za egzamin uwzględniono również, oprócz wynagrodzenia przysługującego członkom Komisji, wydatki związane z przygotowaniem i weryfikacją pytań, przygotowaniem i utrzymaniem bazy tych pytań, systemu ich losowania, koszty materiałów biurowych związanych z przygotowaniem testu dla każdego z kandydatów, a także koszty wynajmu sal egzaminacyjnych, które muszą być poniesione niezależnie od liczby osób, które nie zaliczyły części pisemnej egzaminu.

Wynagrodzenie przysługujące członkom zespołów kwalifikacyjnych za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego proponuje się ustalać według stawek procentowych od poszczególnych kwot składających się na opłatę egzaminacyjną i liczby przeegzaminowanych kandydatów. Wynagrodzenie dla przewodniczącego i wiceprzewodniczących Komisji ustalane byłoby według podobnych zasad, tj. według stawek procentowych poszczególnych kwot opłaty egzaminacyjnej i liczby przeegzaminowanych kandydatów, z tym że stawki te byłyby niższe i w przypadku przewodniczącego Komisji stawka procentowa przemnażana byłaby przez liczbę wszystkich kandydatów przystępujących do postępowania kwalifikacyjnego. Natomiast wysokość wynagrodzenia wiceprzewodniczących poszczególnych Podkomisji uzależniona byłaby od liczby rozpatrzonych wniosków i przeegzaminowanych kandydatów w ramach jednej właściwej podkomisji, której pracami kieruje dany wiceprzewodniczący.

Kalkulując wysokość opłaty uwzględniono również wydatki na wynagrodzenia pracowników Ministerstwa Budownictwa, którzy będą, w ramach swoich obowiązków służbowych, realizować zadania związane z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 191 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Biorąc pod uwagę zasadę wyrażoną w art. 22 ust. 7 ustawy o finansach publicznych, zgodnie z którą środki gromadzone na rachunku dochodów własnych nie mogą być przeznaczane na finansowanie wynagrodzeń osobowych, szacowana nadwyżka środków gromadzonych z opłat egzaminacyjnych, stanowiąca dochód budżetu państwa, pozwoli na zrekompensowanie ww. wydatków finansowanych obecnie przez budżet państwa.

#### *- wpływ regulacji na rynek pracy*

Przedmiotowe rozporządzenie powinno pośrednio wpłynąć pozytywnie na rynek pracy. Osoby, które ponosząc pewne ciężary w postaci opłaty związanej z postępowaniem kwalifikacyjnym, zdobędą uprawnienia i licencje zawodowe, zdobędą nowe kwalifikacje i umiejętności, które pozwolą im na rozpoczęcie działalności gospodarczej lub podjęcie pracy w zakresach otrzymanych uprawnień i licencji.

#### *- wpływ regulacji na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki*

Brak bezpośrednich skutków mogących mieć wpływ na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki.

#### *- wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionów*

Brak bezpośrednich skutków mogących mieć wpływ na sytuację i rozwój regionów.

#### **4. Konsultacje społeczne i informacje o przedstawionych wariantach i opiniach.**

Projekt rozporządzenia w ramach konsultacji społecznych będzie zamieszczony na stronie internetowej Ministerstwa Budownictwa.