

Projekt

USTAWA
z dnia 1996 r.
o gospodarce nieruchomościami

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Art. 1.

1. Ustawa określa zasady:
 - 1) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy,
 - 2) podziału nieruchomości,
 - 3) scalania i podziału nieruchomości,
 - 4) pierwokupu nieruchomości,
 - 5) wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
 - 6) udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 7) wyceny nieruchomości,
 - 8) działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.
2. Zakres przedmiotowy ustawy w sprawach, o których mowa w ust.1, określają przepisy poszczególnych rozdziałów.

Art. 2.

1. Ustawa nie narusza ustaw szczególnych w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, a zwłaszcza:
 - 1) ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 1996 r. Nr 54, poz.245),
 - 2) ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 1989 r. Nr 58, poz. 349, z 1990 r. Nr 34, poz.198 i z 1994 r. Nr 127, poz. 627),
 - 3) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. Nr 101, poz.444, z 1992 r. Nr 21, poz.85, Nr 54, poz.254, z 1994 r. Nr 1, poz.3, Nr 127, poz.627 oraz z 1995 r. Nr 141, poz. 692 i Nr 147, poz.713),
 - 4) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 1995 r. Nr 57, poz.299, Nr 101, poz.504 i Nr 141, poz. 692 oraz z 1996 r. Nr 59, poz. 268, Nr 106, poz. 496),
 - 5) ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych (Dz.U. Nr 127, poz. 627 z 1996 r. Nr 106, poz. 496).
2. W sprawach nie uregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 3.

Centralnym organem administracji państwowej w sprawach gospodarki nieruchomościami, regulowanych przepisami ustawy, jest Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Art. 4.

Ilekcroć w ustawie jest mowa o:

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

- 2) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, nie oddane w użytkowanie wieczyste lub w trwały zarząd, a także nie obciążone prawem użytkowania,
- 3) działce gruntu - należy przez to rozumieć część nieruchomości, wydzieloną w wyniku jej podziału albo scalenia i podziału, a także odrębnie położoną część tej nieruchomości,
- 4) poprzednim właścicieli - należy przez to rozumieć osobę, która została pozbawiona nieruchomości wskutek jej wywłaszczenia albo przejęcia na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy na podstawie innych tytułów,
- 5) podmiotach mienia publicznego - należy przez to rozumieć Skarb Państwa lub gminę oraz związek międzygminny,
- 6) planie miejscowym - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) wycenie nieruchomości - należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości,
- 8) powszechnej taksacji nieruchomości - należy przez to rozumieć wycenę nieruchomości, w wyniku której następuje ustalenie wartości katastralnej nieruchomości,
- 9) szacowaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć czynności związane z określaniem wartości nieruchomości,
- 10) właściwym organie - należy przez to rozumieć, z zastrzeżeniem art. 63, kierownika urzędu rejonowego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy,
- 11) jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć państwową lub komunalną jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej,
- 12) opłacie adiacenckiej - należy przez to rozumieć należność obciążająca nieruchomość, ustaloną w związku ze wzrostem jej wartości, spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej lub scaleniem i podziałem gruntów,
- 13) spółce - należy przez to rozumieć spółkę prawa handlowego.

Art. 5.

Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

Art. 6.

1. W granicach określonych przez ustawy, wykonywanie prawa do nieruchomości powinno być również zgodne z ustaleniami planów miejscowych. Dotyczy to w szczególności:
- 1) dokonywania podziałów nieruchomości,
 - 2) przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 3) korzystania z prawa pierwokupu,
 - 4) wywłaszczania nieruchomości,

- 5) zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
 - 6) udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Realizacja działań, o których mowa w ust.1, następuje na zasadach określonych w przepisach rozdziałów 9-15.

Art. 7.

Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz kontroli ruchu lotniczego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- 2) zakładanie i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- 3) budowa i utrzymanie publicznych urządzeń do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
- 4) budowa oraz utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych, służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub gmin,
- 5) ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury,
- 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- 7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,
- 8) poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa,
- 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Art. 8.

Jeżeli przy załatwianiu spraw, o których mowa w ustawie, istnieje konieczność określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 18.

Art. 9.

Jeżeli przy załatwianiu spraw, o których mowa w przepisach rozdziałów 9-15, nie istnieje możliwość zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej ze względu na nie ustalone adresy stron, potwierdzone przez biuro adresowe, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 10.

W razie wniesienia do sądu administracyjnego skargi na decyzję wydaną w sprawach, o których mowa w przepisach rozdziałów 9-15, organ administracji

publicznej, który wydał decyzję, wstrzymuje z urzędu jej wykonanie, z uwzględnieniem art. 122 i 126.

DZIAŁ II
GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ
SKARBU PAŃSTWA ORAZ WŁASNOŚĆ GMINY

Rozdział 1
Zasady ogólne

Art. 11.

1. Przepisy niniejszego działu stosuje się do nieruchomości stanowiących własność

Skarbu Państwa oraz własność gminy, z wyłączeniem nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, chyba że przepisy dotyczące gospodarowania tym Zasobem stanowią inaczej. W każdym jednak wypadku stosuje się art. 14 ust. 4 oraz art. 69 ust. 1.

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

Art. 12.

Podmioty występujące w imieniu Skarbu Państwa oraz w imieniu gminy, a także inne podmioty władające nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub własność gminy, są zobowiązane do gospodarowania nimi w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Art. 13.

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

Art. 14.

1. Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz

odrębnych ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego

i administracyjno-prawnego. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą

zarząd, a także obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako aporty do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych i komunalnych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

2. Nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między stronami-podmiotami mienia publicznego. Kierownik urzędu rejonowego może dokonać darowizny nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, za zgodą wojewody, a zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność gminy, za zgodą rady gminy.

3. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być przedmiotem aportu wnoszonego do spółki.

4. Sprzedaż, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, a także wnoszenie tych nieruchomości jako

aportów do spółek, wymaga:

1) zgody właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,

- 2) uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy.

Art. 15.

1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być sprzedawane gminie za cenę obniżoną lub oddawane nieodpłatnie gminie w użytkowanie wieczyste. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa za cenę obniżoną lub oddawane nieodpłatnie Skarbowi Państwa w użytkowanie wieczyste.
2. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi lub użyczane gminie. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa ograniczonymi prawami rzeczowymi lub użyczane Skarbowi Państwa.
3. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa a gminą bez zachowania ekwiwalentności. Jeżeli zamiana następuje z zachowaniem ekwiwalentności, wysokość dopłaty jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.
4. Przepis ust.3 stosuje się również w razie zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub też prawa użytkowania wieczystego na własność.
5. Zawarcie umów w sprawach, o których mowa w ust. 1-4, wymaga zgody wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i odpowiednio zgody rady gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy.

Art. 16.

Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, mogą być zamieniane na nieruchomości stanowiące własność albo będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych.

Art. 17.

1. Państwowa lub komunalna osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub gminy. Do zrzeczenia się tych praw stosuje się przepis art. 179 Kodeksu cywilnego.
2. W stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem własności lub użytkowania wieczystego komunalnej osoby prawnej, zrzeczenie się wymaga zgody zarządu gminy, na której terenie nieruchomość jest położona. Z chwilą zrzeczenia się nieruchomości staje się własnością albo przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Art. 18.

1. Państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, nabywają nieruchomości, w drodze umowy, na własność Skarbu Państwa, a komunalne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej - na własność gminy.
2. Nieruchomości nabyte w drodze umowy, jednostki organizacyjne, o których mowa w ust. 1, przejmują z dniem ich nabycia, z mocy prawa, w trwały zarząd.

Art. 19.

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

Art. 20.

Nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym może być przez użytkownika wieczystego oddana w dzierżawę, najem lub użyczona, a także obciążona prawem użytkowania na czas nie dłuższy niż okres użytkowania wieczystego.

Art. 21.

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

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

Art. 22.

Nieruchomości mogą być sprzedawane cudzoziemcom, oddawane im w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem. Do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste stosuje się przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Art. 23.

Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje nieruchomości niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

Rozdział 2 Zasób nieruchomości

Art. 24.

Tworzy się zasoby nieruchomości:

- 1) zasób nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) gminne zasoby nieruchomości.

Art. 25.

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa stanowią nieruchomości:

- 1) które w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stanowiły własność Skarbu Państwa i nie znajdowały się w użytkowaniu wieczystym lub trwałym zarządzie, a także nie były obciążone prawem użytkowania,
- 2) nabyte przez kierownika urzędu rejonowego, w drodze umowy, na własność lub w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa,
- 3) nabyte w drodze wyłączenia,
- 4) w stosunku do których Skarb Państwa uzyskał, w drodze zamiany lub darowizny, własność albo prawo użytkowania wieczystego,
- 5) będące własnością Skarbu Państwa, w stosunku do których wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- 6) pozostałe po zlikwidowanych państwowych osobach prawnych oraz państwowych jednostkach organizacyjnych,
- 7) w stosunku do których nastąpiło zrzeczenie się praw na rzecz Skarbu Państwa,

8) przejęte na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów ustawowych.

Art. 26.

Nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, przeznaczone w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz na realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na lokalne cele publiczne, mogą być darowane gminie, na jej wniosek, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy i jeżeli cele te nie są i nie mogą być realizowane przez podmioty występujące w imieniu Skarbu Państwa. Darowizna może być dokonana wyłącznie z poleceniem wykorzystania darowanej nieruchomości na cele określone w umowie darowizny. Darowizna dokonana bez takiego polecenia powoduje bezwzględną nieważność tej czynności prawnej.

Art. 27.

1. asobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 63, kierownicy urzędów rejonowych, a w szczególności:
 - 1) widencjonują nieruchomości stanowiące zasób,
 - 2) zapewniają wycenę tych nieruchomości,
 - 3) sporządzają plany wykorzystania zasobu,
 - 4) zabezpieczają nieruchomości przed dewastacją lub zniszczeniem,
 - 5) zbywają nieruchomości wchodzące w skład zasobu,
 - 6) naliczają należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności.
- 7) współpracują z innymi organami, które, na mocy odrębnych przepisów, gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi gminami.
2. Realizacja zadań, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4, 6 i 7, może być powierzana zarządom nieruchomości na zasadach określonych w przepisach rozdziału 20.

Art. 28.

1. Gminne zasoby nieruchomości tworzy się na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.
2. Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415).

Art. 29.

Gminny zasób nieruchomości stanowią nieruchomości:

- 1) które w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stanowiły własność gminy i nie znajdowały się w użytkowaniu wieczystym lub trwałym zarządzie, a także nie były obciążone prawem użytkowania,
- 2) nabyte na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191, Nr 43, poz. 253 i Nr 92, poz. 541, z 1991 r. Nr 34, poz. 151, z 1992 r. Nr 6, poz. 20, z 1993 r. Nr 40, poz. 180, z 1994r. Nr 1, poz. 3, Nr 65, poz. 285 i z 1996r. Nr 23,

- poz. 102, Nr 106, poz. 496),
- 3) nabyte przez zarząd gminy, w drodze umowy, na własność lub w użytkowanie wieczyste gminy,
- 4) nabyte w drodze wywłaszczenia,
- 5) w stosunku do których gmina uzyskała, w drodze zamiany albo darowizny, własność albo prawo użytkowania wieczystego,
- 6) będące własnością gminy, w stosunku do których wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- 7) pozostałe po zlikwidowanych komunalnych osobach prawnych oraz komunalnych jednostkach organizacyjnych,
- 8) w stosunku do których nastąpiło zrzeczenie się praw na rzecz gminy,
- 9) nabyte w drodze pierwokupu,
- 10) nabyte w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
- 11) przejęte na rzecz gminy na podstawie innych tytułów ustawowych.

Art. 30.

1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd gminy.
2. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 27 ust. 1 pkt 1-7, 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.

Art. 31.

1. Granice między nieruchomościami nabywanymi na własność Skarbu Państwa lub na własność gminy przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić, według stanu w katastrze nieruchomości.
2. W razie sporu co do przebiegu linii granicznych, o których mowa w ust. 1, nie wstrzymuje się jednak czynności związanych z nabyciem nieruchomości.

Rozdział 3

Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste

Art. 32.

Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Art. 33.

1. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4.
2. Warunki zbycia nieruchomości w drodze przetargu ustala się w ogłoszeniu o przetargu. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Art. 34.

1. W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego, zależny od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste.

2. W umowie, o której mowa w ust.1, określa się sposób korzystania z nieruchomości

zgodnie z art. 239 Kodeksu cywilnego.

3. Jeżeli przedmiotem umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie

wieczyste jest nieruchomość wpisana do rejestru zabytków, przy określaniu sposobu korzystania z tej nieruchomości nakłada się, w razie potrzeby, na nabywcę obowiązek odbudowy lub remontu położonych na niej budynków, w terminie określonym w umowie.

4. Sposób korzystania z nieruchomości podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

Art. 35.

1. Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków

i innych urządzeń.

2. Sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej lub oddanie w użytkowanie wieczyste takiej nieruchomości wraz ze sprzedażą położonego na niej budynku, mogą być dokonane bez zachowania pierwszeństwa w nabyciu, o którym mowa w art. 39 ust. 5.

Art. 36.

1. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana użytkownikowi wieczystemu na jego wniosek.

2. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości ulega rozwiązaniu, z mocy prawa, uprzednio zawarta umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

3. W odniesieniu do nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste,

przeniesienie własności tej nieruchomości, w drodze umowy, między Skarbem Państwa a gminą może nastąpić tylko za zgodą jej użytkownika wieczystego.

Art. 37.

1. Jeżeli przedmiotem sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste jest nieruchomość obciążona długami, nieruchomość sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste jest wolna od tych długów, chyba że umowa stanowi inaczej.

2. Osoby, którym przysługiwały wierzytelności zabezpieczone hipotecznie na nieruchomości, o której mowa w ust. 1, mogą w terminie roku, licząc od dnia zawiadomienia ich o zawarciu umowy sprzedaży lub umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, zgłosić właściwemu organowi roszczenia o zapłatę tych wierzytelności.

Art. 38.

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

2. Właściwy organ może wydać decyzję o rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu i zarządzić odebranie nieruchomości

gruntowej stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym

terminie. W razie wydania takiej decyzji stosuje się odpowiednio art. 71 w zakresie zwrotu pierwszej opłaty i opłat rocznych.

3. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia.

Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego, niezależnie od tego, jaką wysokość wynagrodzenia ustalono w umowie o oddanie nieruchomości

gruntowej w użytkowanie wieczyste.

4. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego

ustanowionego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Art. 39.

1. W wypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i osobom prawnym, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobom, które spełniają choćby jeden z następujących warunków:

1) przysługuje im roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów,

2) były właścicielami zbywanych nieruchomości lub są następcami prawnymi tych właścicieli, a zbywane nieruchomości zostały od nich przejęte przed dniem 5 grudnia 1990 r.,

3) są najemcami lokali, a najem został nawiązany przed dniem 12 listopada

1994 r. na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale.

2. W razie zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu, stosuje się kolejność

wymienioną w ust.1.

3. Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, zawiadamia

się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, jeżeli złożą

wnioski o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

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

w sposób określony w ustawie.

5. Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a rada gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność

gminy, mogą przyznać pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z zastrzeżeniem art. 63.

Art. 40.

1. Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości

przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie urzędu rejonowego lub urzędu gminy, a ponadto podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

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

1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,

2) powierzchnię nieruchomości,

3) opis nieruchomości,

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

5) terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy,

6) cenę nieruchomości,

- 7) wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego, użytkowania, najmu lub dzierżawy,
 - 8) terminy wnoszenia opłat,
 - 9) zasady aktualizacji opłat.
3. Ustanawianie odrębnej własności lokali w domach wielolokalowych, wchodzących w skład nieruchomości publicznych, następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz.388).

Art. 41.

W razie naruszenia przez właściwy organ przepisów art. 39, ust. 1-4, do odpowiedzialności Skarbu Państwa i gminy z tego tytułu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Rozdział 4
Przetargi na nabycie nieruchomości

Art. 42.

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.
2. Nieruchomość może być sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, jeżeli:
 - 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 39,
 - 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a gminą,
 - 3) jest zbywana na zasadach, o których mowa w art. 70 ust.1 pkt 2,
 - 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny,
 - 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego,
 - 6) dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym,
 - 7) przedmiotem zbycia jest nieruchomość zwracana poprzedniemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu w związku z tym, że stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu,
 - 8) przedmiotem zbycia są części nieruchomości, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza te części nabyć, jeżeli nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości,
 - 9) ma stanowić aport do spółki albo wyposażenie nowo tworzonego przedsiębiorstwa państwowego lub komunalnego względnie majątek tworzonej fundacji.

Art. 43.

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ.
2. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie okresu wywieszenia wykazu nieruchomości oraz terminu wyznaczonego w zawiadomieniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, o którym mowa w art. 39 ust.3. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz wysokość wadium.
3. W ogłoszeniu o przetargu nie zamieszcza się nieruchomości, w stosunku do których, w okresie przed ogłoszeniem, wpłynęły wnioski o nabycie od osób uprawnionych do ich nabycia w drodze bezprzetargowej.

Art. 44.

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza

się przetarg drugi, w którym właściwy organ może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłaszaniu pierwszego przetargu, stosownie do art. 69 ust. 2 pkt 2.

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

Art. 45.

1. Przetarg przeprowadza się w formie:
 - 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - 2) przetargu ustnego ograniczonego,
 - 3) przetargu pisemnego nieograniczonego,
 - 4) przetargu pisemnego ograniczonego.
2. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
3. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator.

Art. 46.

1. Organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
3. Podstawę do zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, stanowi protokół z przeprowadzonego przetargu.

Art. 47.

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

Rozdział 5

Oddawanie w trwały zarząd

Art.48.

1. Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez państwową lub komunalną jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej.
2. Jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do:
 - 1) korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania,
 - 2) wypowiedzenia każdej umowy najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości lub jej części, obciążających nieruchomość objętą trwałym zarządem, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia,
 - 3) zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub modernizacji obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 4) oddania nieruchomości w najem, dzierżawę albo jej użyczenie w drodze umowy zawartej na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu, jeżeli umowa jest zawierana na okres do 3 lat, lub za zgodą właściwego organu, jeżeli umowa jest zawierana na okres powyżej 3 lat.
3. Jednostka organizacyjna wykonuje prawa wynikające z ustanowionego trwałego zarządu zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki.

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

Art. 49.

1. Trwały zarząd ustanawia się na czas nieoznaczony lub czas oznaczony.
2. Z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występuje jednostka organizacyjna,
z wyjątkiem wypadku, o którym mowa w art. 212 ust. 1.

Art. 50.

1. O ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz jednostki organizacyjnej orzeka właściwy organ, w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art. 63.
2. Decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu powinna zawierać:
 - 1) nazwę i siedzibę jednostki organizacyjnej, na rzecz której jest ustanawiany trwały zarząd,
 - 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości,
 - 3) powierzchnię oraz opis nieruchomości,
 - 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym,
 - 5) cel, na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd,
 - 6) sposób korzystania z nieruchomości, w tym również termin zabudowy,
 - 7) cenę nieruchomości i opłatę z tytułu trwałego zarządu,
 - 8) możliwość aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu,
 - 9) czas, na który trwały zarząd został ustanowiony.
3. Objęcie nieruchomości, dla której ustanowiono trwały zarząd w drodze decyzji, następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Art. 51.

1. Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu.
2. Właściwy organ może wydać z urzędu decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości lub jej części w razie stwierdzenia, że:
 - 1) nieruchomość nie została zagospodarowana w terminie ustalonym w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu,
 - 2) jednostka organizacyjna nie zawiadomiła właściwego organu o oddaniu nieruchomości w najem, dzierżawę, albo o użyczeniu, lub nie uzyskała zgody, o której mowa w art. 48 ust. 2 pkt 4,
 - 3) nieruchomość jest wykorzystywana niezgodnie z jej przeznaczeniem w planie miejscowym,
 - 4) sposób korzystania z nieruchomości pogarsza stan środowiska w stopniu zagrażającym życiu, zdrowiu lub mieniu,
 - 5) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym uległo zmianie, która nie pozwala na dalsze wykorzystywanie nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, a jednostka organizacyjna nie wyraża zgody na zmianę sposobu wykorzystywania nieruchomości,
 - 6) nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu, z wyjątkiem wypadków, o których mowa w art. 48 ust. 2 pkt 3.
3. Wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy, lub użyczenia ze skutkiem 6 miesięcznym, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygasł trwały zarząd, była wynajęta, wydzierżawiona

lub użyczona.

4. Decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu przysługującego jednostkom organizacyjnym:

- 1) resortu obrony narodowej - wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej,
- 2) resortu spraw wewnętrznych i administracji - wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji,
- 3) resortu sprawiedliwości - wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości,
- 4) Urzędowi Ochrony Państwa - wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Szefem Urzędu Ochrony Państwa.

Art. 52.

1. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd może zgłosić właściwemu

organowi wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu tego zarządu do całej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się dla niej zbędna. Złożenie wniosku powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną.

2. Właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek

jednostki organizacyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, jednak nie później niż po upływie 18 miesięcy od dnia złożenia

wniosku, o którym mowa w ust. 1.

3. W sprawach, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisu art. 51 ust.

4 pkt 2.

Art. 53.

1. Właściwy organ może orzec, w drodze decyzji, o przekazaniu trwałego zarządu

między jednostkami organizacyjnymi na ich wniosek, złożony za zgodą organów nadzorujących te jednostki.

2. W decyzji, o której mowa w ust. 1, orzeka się o wygaśnięciu trwałego zarządu,

dotychczas sprawowanego przez jednostkę organizacyjną, i jego ustanowieniu na rzecz jednostki organizacyjnej wnioskującej o przekazanie.

W sprawach tych stosuje się przepis art. 50 ust. 3.

Art. 54.

1. Likwidacja jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd nieruchomości

powoduje, z zastrzeżeniem ust. 2, jego wygaśnięcie.

2. Jeżeli likwidacja jednostki organizacyjnej następuje w wyniku przekształceń

organizacyjnych, trwały zarząd przechodzi na następcę prawnego tej jednostki,

chyba że organ likwidujący postanowi inaczej.

Art. 55.

Do trwałego zarządu w sprawach nie uregulowanych w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o ograniczonych prawach rzeczowych.

Rozdział 6

Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne

Art. 56.

1. Państwowa osoba prawna oraz państwowa jednostka organizacyjna, z dniem ich utworzenia, są wyposażane w nieruchomości niezbędne do ich działalności, odpowiednio przez organ założycielski lub przez organ nadzorujący.
2. Wyposażenie polega na przeniesieniu na rzecz państwowej osoby prawnej własności nieruchomości albo oddaniu jej nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub na oddaniu państwowej jednostce organizacyjnej nieruchomości w trwały zarząd.
3. Na wyposażenie, o którym mowa w ust.1, przeznacza się nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
4. Przy wyposażaniu państwowych osób prawnych przeniesienie własności nieruchomości następuje nieodpłatnie oraz nie pobiera się pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Art. 57.

1. Na wniosek organu założycielskiego albo organu sprawującego nadzór kierownik urzędu rejonowego wskazuje nieruchomości, które mogą być przeznaczone na wyposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.
2. O dokonaniu wyboru nieruchomości przeznaczonych na wyposażenie, rozstrzyga się w porozumieniu zawartym między kierownikiem urzędu rejonowego a organem założycielskim lub organem sprawującym nadzór.

Art. 58.

1. Organ założycielski albo organ sprawujący nadzór, w akcie o utworzeniu odpowiednio państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, wyposaża tę osobę lub jednostkę w nieruchomości, zgodnie z porozumieniem, o którym mowa w art. 57 ust.2.
2. Kierownik urzędu rejonowego, wykonując ustalenia zawarte w akcie o utworzeniu państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej:
 - 1) przenosi na państwową osobę prawną własność nieruchomości lub oddaje tej osobie nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego,
 - 2) oddaje państwowej jednostce organizacyjnej nieruchomości w trwały zarząd w drodze decyzji.

Art. 59.

W razie gdy państwowe osoby prawne albo państwowe jednostki organizacyjne są tworzone w wyniku podziału istniejących osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie stosuje się art. 57, jeżeli wyposażenie dotyczy nieruchomości, do których prawa przysługiwały osobom lub jednostkom ulegającym podziałowi.

Art. 60.

Przy tworzeniu komunalnych osób prawnych lub komunalnych jednostek organizacyjnych stosuje się odpowiednio przepisy art. 56, 58 i 59, z tym że na wyposażenie tych osób lub jednostek przeznacza się nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości.

Art. 61.

1. Prawa do nieruchomości, przysługujące zlikwidowanej państwowej osobie

prawnej, przechodzą z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa z dniem likwidacji.

O sposobie zagospodarowania tych nieruchomości rozstrzyga organ założycielski lub właściwy do likwidacji organ reprezentujący Skarb Państwa, w terminie 6 miesięcy od dnia likwidacji.

2. Kierownik urzędu rejonowego, realizując rozstrzygnięcie, o którym mowa w ust. 1, zbywa lub wnosi do spółki nieruchomości w drodze umowy zawartej

w formie aktu notarialnego albo oddaje je w drodze decyzji w trwały zarząd.

3. Po upływie terminu określonego w ust.1, nieruchomości, które nie zostały

zbyte lub wniesione do spółki albo oddane w trwały zarząd, organ założycielski

lub właściwy do likwidacji organ reprezentujący Skarb Państwa przekazuje protokolarnie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

4. W razie likwidacji komunalnej osoby prawnej stosuje się odpowiednio ust.

1-3, z tym że nieruchomości, które nie zostały zbyte, wniesione do spółki

albo oddane w trwały zarząd, przekazuje się protokolarnie do gminnego zasobu nieruchomości.

5. Nieruchomości, w stosunku do których trwały zarząd wygasł na skutek likwidacji

jednostki organizacyjnej, z zastrzeżeniem art. 54 ust. 2, organ sprawujący nadzór przekazuje protokolarnie - odpowiednio do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa albo do gminnego zasobu nieruchomości.

Art. 62.

1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być wnoszone jako aport do spółki przez kierownika urzędu rejonowego za zgodą wojewody,

przez wojewodę albo przez naczelną lub centralny organ administracji państwowej.

2. W wypadku wnoszenia nieruchomości jako aportu do spółki przez wojewodę albo naczelną lub centralny organ administracji państwowej, stosuje się odpowiednio przepisy art. 57 i 58.

Art. 63.

1. Gospodarka nieruchomościami, stanowiącymi własność Skarbu Państwa, na potrzeby: Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej i Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Sądu Najwyższego, Naczelnego

Sądu Administracyjnego, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji, Krajowego Biura Wyborczego oraz Państwowej Inspekcji Pracy, a także ministerstw, urzędów centralnych i urzędów wojewódzkich

- należy do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

2. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji oddaje, w drodze decyzji, jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust.1, w trwały zarząd nieruchomości

stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, po uprzednim zawarciu porozumienia z kierownikiem urzędu rejonowego, określającego nieruchomości, które mają być z zasobu oddane tym jednostkom.

3. Jeżeli nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust.1, stały się dla nich zbędne, Minister Spraw Wewnętrznych

i Administracji, po uprzednim wydaniu decyzji o wygaśnięciu tego zarządu, zawiadamia kierownika urzędu rejonowego o ich przekazaniu do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

4. W razie likwidacji lub przekształcenia jednostek, o których mowa w ust. 1,

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji rozstrzyga, w terminie 6 miesięcy od zakończenia likwidacji lub przekształcenia, o sposobie zagospodarowania

nieruchomości będących w trwałym zarządzie tych jednostek.

Po upływie tego terminu, nie zagospodarowane nieruchomości przekazuje się do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Art. 64.

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

2. Umowy z przedstawicielstwami, o których mowa w ust. 1, zawiera Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji.

3. Gmina jest obowiązana przenieść własność nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, jeżeli jest ona niezbędna na cele, o których mowa w ust. 1. Umowę przeniesienia własności nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa zawiera z gminą kierownik urzędu rejonowego w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji.

4. W sprawach nie uregulowanych stosuje się odpowiednio przepis art. 63 ust. 3 i 4.

Rozdział 7

Ustalanie terminów zagospodarowania

Art. 65.

1. Przy oddawaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste właściwy organ ustala sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste.

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

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

4. Termin, o którym mowa w ust. 1, może być przedłużony nawniosek użytkownika

wieczystego, jeżeli termin ten nie mógł być dotrzymany z przyczyn od niego niezależnych.

5. Sposób i terminy zagospodarowania nieruchomości ustala się w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste albo w decyzji orzekającej o nabyciu lub stwierdzającej nabycie użytkownika wieczystego,

jeżeli oddanie lub nabycie nastąpiło odpowiednio na mocy decyzji lub z mocy prawa.

Art. 66.

1. W razie niedotrzymania ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości

gruntowej, właściwy organ może wyznaczyć termin dodatkowy.

W razie niedotrzymania również tego terminu, mogą być ustalone dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od

opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ustalonych stosownie do przepisów rozdziału 8.

2. Wysokość dodatkowej opłaty rocznej, o której mowa w ust. 1, wynosi 10% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok, po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania, ustalonego w umowie lub decyzji. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10% tej wartości.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1, ustala właściwy organ w drodze decyzji.

Art. 67.

1. Obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rocznych powstaje z dniem 1 stycznia roku następnego po bezskutecznym upływie terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej ustalonych w umowie lub decyzji.
2. Opłaty za dany rok wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Art. 68.

1. Nie pobiera się dodatkowych opłat rocznych w razie:
 - 1) niewybudowania urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze, na którym nieruchomość gruntowa jest położona, jeżeli do wybudowania tych urządzeń był zobowiązany właściwy organ, a ich brak uniemożliwiałby korzystanie z obiektów, do których wybudowania został zobowiązany użytkownik wieczysty na podstawie umowy lub decyzji,
 - 2) złożenia do właściwego organu wniosku o rozwiązanie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.
2. W wypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2, stosuje się przepis art. 71 w zakresie zwrotu pierwszej opłaty i opłat rocznych.

Rozdział 8

Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości

Art. 69.

1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu, stosuje się następujące zasady ustalania cen:
 - 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
 - 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości,
 - 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu,
 - 4) jeżeli pierwszy i drugi przetarg nie przyniosły rezultatów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości uzgodnionej z jej nabywcą.
3. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.
4. Przepisów ust. 2 i 3 nie stosuje się przy sprzedaży nieruchomości na rzecz przedstawicielstw, o których mowa w art. 64 ust. 1.

Art. 70.

1. Właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody lub rady

gminy, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 69 ust. 3, jeżeli nieruchomość

jest:

- 1) sprzedawana pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
 - 2) sprzedawana osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,
 - 3) sprzedawana organizacjom zrzeszającym działkowców pod pracownicze ogrody działkowe,
 - 4) sprzedawana poprzedniemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.,
 - 5) sprzedawana na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz gminy,
 - 6) sprzedawana kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
 - 7) lokalem mieszkalnym.
2. Właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, wykorzystał lub zbył nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 i 7.
3. Ustalona, zgodnie z art. 69 ust. 3, cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody lub rady gminy, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Art. 71.

1. Na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości zalicza się zwaloryzowaną pierwszą opłatę wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego oraz zwaloryzowaną sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za nie wykorzystany okres użytkowania wieczystego, jeżeli opłaty te były wniesione za zgodą właściwego organu. Maksymalna wysokość kwoty, którą zalicza się na poczet ceny, nie może przekraczać wartości nieruchomości.
2. Nakłady na nieruchomość poniesione przez osobę, na której rzecz dokonuje się sprzedaży, na jej wniosek zalicza się na poczet ceny nieruchomości, jeżeli nakłady te spowodowały zwiększenie wartości nieruchomości i były dokonane za zgodą właściwego organu. Przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów, bierze się za podstawę faktycznie wykonane roboty oraz ich wartość w dniu ustalenia ceny nieruchomości.

Art. 72.

1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.
2. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na oprocentowane raty roczne, nie więcej niż na 10.

Wierzytelność

- Skarbu Państwa lub gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, a w szczególności zabezpieczeniu hipotecznemu. Pierwsza rata podlega zapłacie, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie z góry za dany rok, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.
3. Rozłożona na raty roczne nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu

przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wojewoda w stosunku do nieruchomości

stanowiących własność Skarbu Państwa, a rada gminy w stosunku do nieruchomości stanowiących własność gminy, mogą zastosować umowne stawki oprocentowania.

4. Do zwłoki w zapłacie rat stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 73.

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

2. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste

w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddaniu tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

3. Pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste

w drodze bezprzetargowej można rozłożyć na oprocentowane raty.

W sprawach tych stosuje się odpowiednio przepis art. 72 ust. 2-4.

4. Opłaty roczne podlegają zapłacie przez cały okres użytkowania wieczystego,

w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania

wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego, może ustalić inny termin zapłaty nie przekraczający danego roku kalendarzowego.

Art. 74.

1. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej

od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 69.

2. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi

od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej.

3. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi:

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

2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych,

archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny,

3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową

- 0,3% ceny,

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

5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Art. 75.

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

użytkowanie wieczyste.

2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi

trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do zmienionego sposobu korzystania z nieruchomości. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 80-83.

3. W wypadkach, o których mowa w art. 70 ust. 1 pkt 1-6, właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady gminy, bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych ustalonych zgodnie z art. 74 ust.

2

i 3 pkt 1-4. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych

oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem wejścia w życie ustawy.

4. Ustalone, zgodnie z art. 74 ust. 2 i 3 pkt 4, opłaty z tytułu użytkowania

wieczystego nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody lub rady gminy, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

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

6. Jeżeli po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiła zmiana

celu będącego podstawą udzielenia bonifikaty, podlega ona wypowiedzeniu na zasadach określonych w art. 80-83.

Art. 76.

1. Emerytom i rencistom, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura

lub renta, udziela się bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, w wysokości 50% tej opłaty, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

2. Przepis ust. 1 stosuje się do innych osób fizycznych, jeżeli dochód miesięczny

na jednego członka rodziny tych osób nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 i 2, będące członkami spółdzielni mieszkaniowej,

korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej,

proporcjonalnie

do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty.

4. W razie zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na rzecz osoby trzeciej, bonifikata udzielona na podstawie ust. 1 i 2 przechodzi

na nabywcę, jeżeli spełnia on warunki określone w tych przepisach.

5. Przepisów ust. 1 - 4 nie stosuje się, jeżeli użytkownik wieczysty skorzystał

z bonifikaty, o której mowa w art. 75 ust. 3.

Art. 77.

W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w art. 75 ust. 3 i

art. 76 ust. 1-3, stosuje się bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.

Art. 78.

1. Stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, o których mowa w art. 74 ust. 3 pkt 4, może być podwyższona zarządzeniem wojewody w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub uchwałą rady gminy w stosunku do nieruchomości stanowiących własność gminy. Podwyższenie stawki procentowej nie może nastąpić w stosunku do nieruchomości gruntowych oddanych uprzednio w użytkowanie wieczyste.
2. Opłat rocznych nie pobiera się od użytkowników wieczystych, którzy na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, z 1972 r. Nr 27, poz. 193 i z 1974 r. Nr 14, poz. 84) wnieśli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Użytkownicy wieczystości, którzy wnieśli opłaty roczne za okres krótszy niż czas trwania prawa użytkowania wieczystego, wnoszą opłaty roczne po upływie tego okresu.

Art. 79.

1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.
2. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się.
3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie określenia jej wartości dokonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepis art. 148 ust. 4.

Art. 80.

1. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej jej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania, o którym mowa w art. 79 ust.3 oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.
2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.
3. Wniosek, o którym mowa w ust.2, wnosi się przeciwko właściwemu organowi, na którym spoczywa ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczenia

opłat w dotychczasowej wysokości. W wypadku niezłożenia wniosku, właściwy organ oraz użytkownika wieczystego wiąże nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu.

Art. 81.

1. Wniosek do kolegium składa się na piśmie w dwóch egzemplarzach. Podlega on opłacie skarbowej.
2. Kolegium wyznacza niezwłocznie termin pierwszej rozprawy, doręczając jednocześnie właściwemu organowi odpis wniosku.
3. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje.
4. W wypadku oddalenia wniosku, właściwy organ oraz użytkownika wieczystego wiąże wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 80 ust.1.
5. Ustalona, na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody, nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.
6. Na wniosek właściwego organu kolegium przyznaje w orzeczeniu zwrot kosztów postępowania i opłat skarbowych od użytkownika wieczystego, jeżeli orzeczenie kolegium oddaliło wniosek, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli orzeczenie kolegium uznało wniosek za zasadny, na wniosek użytkownika wieczystego, przyznaje zwrot kosztów i opłat od właściwego organu.
7. Do postępowania przed kolegium stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o wyłączeniu pracownika oraz organu, o załatwianiu spraw, doręczeniach, wezwaniach, terminach i postępowaniu, z wyjątkiem przepisów dotyczących odwołań i zażaleń oraz przepisów o opłatach i kosztach postępowania.
8. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową.
9. Orzeczenie lub ugoda, której kolegium nadało klauzulę wykonalności, podlega wykonaniu w drodze egzekucji sądowej.

Art. 82.

1. Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia.
Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.
2. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 80 ust. 2, zastępuje pozew.
3. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.
4. Jeżeli sprzeciw dotyczy wyłącznie kosztów postępowania, przepisu ust.3 nie stosuje się, a właściwy sąd rozstrzyga o kosztach postępowania postanowieniem na posiedzeniu niejawnym.

Art. 83.

1. Użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji
opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji opłaty. W razie odmowy, użytkownik wieczysty może skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 81 i 82 stosuje się odpowiednio.
2. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.
3. W wypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa.
4. Ustalona w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.
5. Przepisy ust.3 i 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową.

Art. 84.

1. Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne.
2. Opłaty roczne uiszcza się przez cały okres trwałego zarządu, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W pierwszym roku ustanowienia trwałego zarządu opłatę roczną uiszcza się najpóźniej po upływie 30 dni od dnia, w którym decyzja o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd stała się ostateczna. Opłatę tę ustala się proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu trwałego zarządu.
3. Właściwy organ, na wniosek jednostki organizacyjnej, może ustalić inny termin zapłaty opłaty rocznej, nie przekraczający danego roku kalendarzowego.

Art. 85.

1. Opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 69 ust.3.
2. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość została oddana i wynosi:
 - 1) za nieruchomości oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,1% ceny,
 - 2) za nieruchomości oddane pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, innych celów publicznych, działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, a także na siedziby organów władzy i administracji państwowej, Najwyższej Izby Kontroli oraz sądów i prokuratur - 0,3% ceny,
 - 3) za pozostałe nieruchomości - 1% ceny.

Art. 86.

1. Jeżeli nieruchomość oddana w trwały zarząd jest wykorzystywana na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się do tego celu, który został określony jako podstawowy w decyzji o oddaniu w trwały zarząd.
2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości w trwały zarząd nastąpi trwała zmiana

sposobu korzystania z nieruchomości, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do zmienionego sposobu korzystania. Zmiany stawki procentowej opłaty rocznej dokonuje się w drodze decyzji właściwego organu.

3. Właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody lub rady gminy, bonifikaty od opłat rocznych ustalonych zgodnie z przepisem art. 85 ust.2, jeżeli nieruchomość jest oddawana:

- 1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych,
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową,

wychowawczą, sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,

3) na siedziby organów władzy i administracji państwowej, Najwyższej Izby

Kontroli oraz sądów i prokuratur,

4) na siedziby zakładów karnych i zakładów dla nieletnich.

4. Ustalone, zgodnie z art 85 ust. 2 pkt. 3, opłaty z tytułu trwałego zarządu

nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody lub rady gminy, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

5. Wysokość opłat rocznych oraz udzielonych bonifikat i sposób zapłaty tych

opłat ustala się w decyzji właściwego organu.

Art. 87.

1. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd nieruchomością, która oddała tę nieruchomość w najem lub dzierżawę, jest zobowiązana do uiszczania

opłat rocznych w wysokości 1% ceny nieruchomości i nie przysługują jej bonifikaty, o których mowa w art. 86 ust. 3 i 4. Zmiana stawki procentowej

opłaty rocznej oraz pozbawienie bonifikaty następuje w drodze decyzji właściwego organu.

2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości w trwały zarząd nastąpiła trwała zmiana celu wykorzystywania nieruchomości, będącego podstawą udzielonej bonifikaty,

właściwy organ pozbawia przyznanej bonifikaty w drodze decyzji.

3. Nie pobiera się opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oddanych pod pasy drogowe.

Art. 88.

Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, o których mowa w art. 85 ust.2 pkt 3, może być podwyższona zarządzeniem wojewody

w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub uchwałą rady gminy w stosunku do nieruchomości stanowiących własność gminy. Podwyższenie stawki procentowej nie może nastąpić w stosunku do nieruchomości oddanych uprzednio w trwały zarząd.

Art. 89.

1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości

ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

2. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się, z urzędu albo na wniosek jednostki

organizacyjnej posiadającej nieruchomość w trwałym zarządzie, na podstawie określenia jej wartości dokonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się w drodze decyzji właściwego organu.

Nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym decyzja stała się ostateczna.

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

Art. 90.

1. Jeżeli jednostka organizacyjna wybudowała albo nabyła budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem, położone na nieruchomości oddanej w trwały zarząd, ich wartości nie uwzględnia się w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu.
2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio w wypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub modernizacji budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem, położonych na nieruchomości.

Art. 91.

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

Art. 92.

1. Przy przekazywaniu trwałego zarządu nieruchomości przez jednostkę organizacyjną

na wniosek innej jednostki organizacyjnej, dokonują one między sobą rozliczenia z tytułu nakładów na tej nieruchomości poniesionych na budowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub modernizację budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem. Sposób rozliczenia ustala się w porozumieniu między jednostkami organizacyjnymi.

2. W razie wygaśnięcia trwałego zarządu na skutek upływu okresu, na który został ustanowiony albo wydania decyzji o jego wygaśnięciu, właściwy organ

zwraca jednostce organizacyjnej nakłady, o których mowa w ust. 1.

Przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów bierze się za podstawę faktycznie wykonane roboty oraz ich wartość w dniu wygaśnięcia trwałego zarządu.

3. Jeżeli wygaśnięcie trwałego zarządu nastąpiło na wniosek jednostki organizacyjnej,

rozliczeń o których mowa w ust.1, nie dokonuje się, a jednostka organizacyjna jest zwolniona z obowiązku wnoszenia opłat rocznych,

począwszy

od dnia złożenia wniosku. Opłat wniesionych do dnia złożenia wniosku nie zwraca się.

4. Przepis art. 90 ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli jednostka organizacyjna

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

DZIAŁ III

WYKONYWANIE, OGRANICZANIE LUB POZBAWIANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

Rozdział 9

Podziały nieruchomości

Art. 93.

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne i leśne, a także do nieruchomości położonych na obszarach, dla których brak jest planu miejscowego, ale zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym istnieje obowiązek sporządzenia tego planu.

Art. 94.

1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepis art. 95.
2. Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.
3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielienia działki gruntu nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również możliwość ustanowienia dla wydzielonych działek gruntu odpowiednich służebności drogowych.
4. Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, z zastrzeżeniem art. 95, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Opinię wyraża się w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie.
5. Jeżeli ustalenia planu miejscowego nie zawierają szczegółowych zasad podziału nieruchomości, zasady te ustala się w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art. 95.

1. W razie braku planu miejscowego, zasady podziału nieruchomości ustala się w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze, dla którego nie ma obowiązku sporządzania planu miejscowego, a gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia tego planu.
2. Jeżeli w wypadku, o którym mowa w ust.1, gmina ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego przed złożeniem wniosku o podział nieruchomości, postępowanie w sprawie podziału zawiesza się do czasu uchwalenia tego planu, jednak nie dłużej niż na okres 12 miesięcy. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania plan miejscowy nie zostanie uchwalony, stosuje się przepis ust.1.
3. Jeżeli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia takiego planu, postępowanie w sprawie podziału zawiesza się do czasu uchwalenia tego planu.

Art. 96.

Niezależnie od ustaleń planu miejscowego podział nieruchomości może nastąpić w celu:

- 1) zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej dwoma lub więcej budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami

gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków,
2) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego, jeżeli budynek ten został wzniesiony w dobrej wierze przez samoistnego posiadacza,
3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa,
4) realizacji roszczeń do części nieruchomości wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw,
5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub komunalnych,
6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji autostrady.

Art. 97.

1. Podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, zatwierdzającej projekt podziału sporządzony na aktualnej mapie geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
2. Przepis ust. 1 nie dotyczy podziału, o którym orzeka sąd. Jeżeli podział jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, sąd zasięga w tej sprawie opinii wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.
3. Podział nieruchomości, polegający na wydzieleniu części nieruchomości odrębnie położonej i oznaczonej w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości.
4. Decyzja lub orzeczenie sądu, o których mowa w ust. 1 i 2, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

Art. 98.

1. Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt jej właściciela, a jeżeli nieruchomość znajduje się w użytkowaniu wieczystym - na wniosek i koszt użytkownika wieczystego.
2. Jeżeli nieruchomość jest objęta współwłasnością lub współużytkowaniem wieczystym, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. Nie dotyczy to podziału, o którym orzeka sąd.
3. Podziału nieruchomości można dokonać z urzędu, jeżeli:
1) jest on niezbędny do realizacji celów publicznych,
2) nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.
4. W wypadkach, o których mowa w art. 96 pkt 3-6, podziału nieruchomości można dokonać z urzędu albo na wniosek kierownika urzędu rejonowego.

Art. 99.

1. Działki gruntu, wydzielone wskutek podziału nieruchomości, powinny spełniać warunek, o którym mowa w art.94 ust.3.
2. Działki gruntu, wydzielone pod drogi z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa na własność gminy z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna, a

- orzeczenie o podziale prawomocne. Jeżeli podział nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu, wydzielonych pod drogi, przechodzi na rzecz gminy. Jeżeli podział nieruchomości stanowiącej własność gminy został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu, wydzielonych pod drogi, wygasa.
3. Za działki gruntu, które przeszły na własność gminy lub co do których gmina uzyskała prawo użytkowania wieczystego, a także za wygaśnięcie tego prawa, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a zarządem gminy. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, odszkodowanie ustala się według zasad i trybu, obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Odszkodowanie wypłaca gmina.
4. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość, zarząd gminy może ustalić opłatę adiacencką z tego tytułu w wysokości nie większej niż 50% różnicy wartości nieruchomości.
5. Jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej wymaga ustanowienia służebności drogowej, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem ustanowienia tej służebności.

Art. 100.

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

Rozdział 10 Scalanie i podział nieruchomości

Art. 101.

1. Przepisy niniejszego rozdziału regulują sprawy scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu.
2. Przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.
3. Przepisów rozdziału nie stosuje się do nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem scaleniowym na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Art. 102.

1. Gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 101 ust.1. Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy.
2. Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów ustalonych w trybie art. 10 ust.1 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 i z 1996 r. Nr 106, poz. 496), albo gdy o scalenie i podział wystapia właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.
3. O przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem.
4. Zabudowane części nieruchomości mogą być objęte uchwałą, o której mowa

w ust.3, za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych.

5. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta składa we właściwym sądzie wniosek

o wpisanie w księdze wieczystej wzmianki o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, a gdy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów odpisu uchwały, o której mowa w ust. 3.

Art. 103.

1. Właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości objętych scaleniem i podziałem mogą wybrać ze swojego grona radę uczestników scalenia w liczbie

od 5 do 10 osób. Rada ta posiada uprawnienia opiniodawcze.

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

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

4. Rada gminy, podejmując uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości, rozstrzyga o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust.3. O sposobie rozstrzygnięcia zawiadamia się na piśmie uczestników

postępowania, którzy złożyli wnioski, uwagi i zastrzeżenia, doręczając im wyciąg z uchwały.

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

Art. 104.

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

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

1) opracowane geodezyjnie granice gruntów objętych scaleniem i podziałem,

2) wypis i wyrys z planu miejscowego,

3) geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości,

4) rejestr nieruchomości, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w zamian za nieruchomości będące ich własnością

lub pozostające w użytkowaniu wieczystym przed scaleniem i podziałem,

5) ustalenia co do rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej planowanych

do wybudowania, terminy ich budowy oraz źródła finansowania,

6) ustalenia co do wysokości, terminu i sposobu zapłaty opłat adiacenckich.

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

1) urządzenia nowych ksiąg wieczystych i ujawnienia w nich praw do nieruchomości,

powstałych w wyniku scalenia i podziału,

- 2) ujawnienia nowego stanu prawnego nieruchomości w katastrze nieruchomości,
 - 3) wyznaczenia i utrwalenia na gruncie granic nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału,
 - 4) wprowadzenia uczestników postępowania na nowe nieruchomości.
4. Wnioski o dokonanie czynności, o których mowa w ust.3 pkt 1 i 2, składa wójt, burmistrz albo prezydent miasta.
 5. Obciążenia na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem przenosi się do nowo urządzonych ksiąg wieczystych.
 6. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza praw osób trzecich, ustanowionych na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem.

Art. 105.

1. Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących.
2. W zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem, każdy z dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych otrzymuje, z zastrzeżeniem ust.3, odpowiednio na własność lub w użytkowanie wieczyste, nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości, pomniejszonej zgodnie z ust.1. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, za różnicę powierzchni dokonuje się odpowiednich dopłat w gotówce.
3. Jeżeli nieruchomości objęte scaleniem i podziałem są położone w granicach obszarów, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 11 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, właściciele lub użytkownicy wieczysti nieruchomości mogą otrzymać, na ich wniosek, od gminy, zamiast nowo wydzielonych nieruchomości, zapłatę w wysokości uzgodnionej między właścicielami lub użytkownikami wieczystymi a zarządem gminy.
4. Działki gruntu, wydzielone pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących, przechodzą z mocy prawa na własność gminy, a ustanowione na tych działkach prawo użytkowania wieczystego wygasa z dniem wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.
5. Służebności gruntowe ustanowione na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem podlegają zniesieniu, jeżeli stały się zbędne do korzystania z nowo wydzielonych nieruchomości.
6. Zamiana, o której mowa w ust.2, oraz zniesienie służebności gruntowych, o których mowa w ust.5, następuje na mocy uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.

Art. 106.

1. Za działki gruntu, o których mowa w art. 105 ust. 4, a także za urządzenia, których właściciele lub użytkownicy wieczysti nie mogli odłączyć od gruntu

oraz za drzewa i krzewy, gmina wypłaca odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielami lub użytkownikami wieczystymi a zarządem gminy. Jeżeli nie dojdzie do uzgodnienia, odszkodowanie ustala się według zasad i trybu obowiązującego przy wywłaszczaniu nieruchomości. Odszkodowanie wypłaca gmina.

2. Jeżeli w skład nieruchomości objętych scaleniem i podziałem wchodzi nieruchomości o nie ustalonym stanie prawnym, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, wpłaca się do depozytu sądowego.
3. Gmina jest zobowiązana do wybudowania na gruntach objętych uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisu art. 104 ust. 2 pkt 5.

Art. 107.

1. Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych. Przy ustalaniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości nie uwzględnia się wartości urządzeń, drzew i krzewów, o których mowa w art. 106 ust.1, jeżeli zostało za nie wypłacone odszkodowanie.
2. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.
3. Terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty, przez podpisanie protokołu uzgodnień. W razie niedojścia do ugody, o terminie i sposobie zapłaty rozstrzyga rada gminy, podejmując uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości. Termin ustalony w uchwale nie może być krótszy niż termin wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Art. 108.

Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

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

Rozdział 11

Prawo pierwokupu nieruchomości

Art. 109.

1. Gminie przysługuje prawo pierwokupu w wypadku sprzedaży:
 - 1) nie zabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio od Skarbu Państwa lub gminy,
 - 2) prawa użytkowania wieczystego nie zabudowanej nieruchomości gruntowej,

- 3) nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne,
 - 4) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości.
2. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele rolne i leśne.
3. Prawa pierwokupu nie stosuje się, jeżeli:
- 1) sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osób uprawnionych do dziedziczenia ustawowego lub osób bliskich dla osoby dokonującej sprzedaży tych praw,
 - 2) sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego,
 - 3) w wypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.
4. Prawo pierwokupu wykonuje zarząd gminy.

Art. 110.

1. Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w art. 109, oraz prawa użytkowania wieczystego na nich może nastąpić, jeżeli zarząd gminy nie wykona prawa pierwokupu.
2. Prawo pierwokupu może być wykonane w ciągu 2 miesięcy od dnia otrzymania przez zarząd gminy zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.
3. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest zobowiązany do zawiadomienia zarządu gminy o treści umowy, stosownie do przepisu ust.2.
4. Zarząd gminy wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego. Z chwilą dojścia tego oświadczenia do wiadomości osoby dokonującej sprzedaży:
 - 1) nieruchomość staje się własnością gminy, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości,
 - 2) prawo użytkowania wieczystego wygasa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność gminy,
 - 3) gmina uzyskuje prawo użytkowania wieczystego, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Art. 111.

Prawo pierwokupu wykonuje się za cenę ustaloną między stronami w umowie sprzedaży.

Rozdział 12

Wywłaszczanie nieruchomości

Art. 112.

1. Przepisy niniejszego rozdziału, z zastrzeżeniem art. 125 i 126, stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne.
2. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli realizacja celów publicznych wymaga pozbawienia lub ograniczenia praw do nieruchomości, a nabycie tych praw w drodze umowy jest niemożliwe.

3. Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.
4. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest wojewoda.

Art. 113.

1. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz gminy.
2. Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona.

Nie dotyczy to wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości.

3. Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część. Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy, w zależności od tego na czyją rzecz następuje wywłaszczenie.
4. Jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej lub zbioru dokumentów wywłaszczenie jej następuje na podstawie danych z katastru nieruchomości.

Art. 114.

1. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, z zastrzeżeniem ust. 2, należy poprzedzić rokowaniami o nabycie w drodze umowy praw określonych w art. 112 ust. 3, przeprowadzonymi między wojewodą a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a także osobą, której przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. W trakcie prowadzenia rokowań może być zaoferowana nieruchomość zamienna.
2. W wypadku wywłaszczania nieruchomości na wniosek gminy, rokowania, o których mowa w ust. 1, przeprowadza zarząd gminy.

Art. 115.

1. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa następuje z urzędu, a na rzecz gminy na wniosek zarządu gminy.
2. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego może nastąpić po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy, o której mowa w art. 114, wyznaczonego przez wojewodę na piśmie właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a także osobie, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe na tej nieruchomości. Termin ten liczy się od dnia zakończenia rokowań.
3. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego następuje z dniem doręczenia zawiadomienia stronom.
4. Odmowa wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, o które wystąpił zarząd gminy, następuje w drodze decyzji.

Art. 116.

1. We wniosku o wywłaszczenie należy określić:
 - 1) nieruchomość z podaniem oznaczeń z księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz z katastru nieruchomości,
 - 2) cel publiczny, do realizacji którego nieruchomość jest niezbędna,

3) powierzchnię nieruchomości, a jeżeli wywłaszczeniem ma być objęta tylko

jej część, powierzchnię tej części i całej nieruchomości,

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

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

6) właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a w razie braku

danych umożliwiających określenie tych osób, władającego nieruchomością

zgodnie z wpisem w katastrze nieruchomości,

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

8) nieruchomość zamienną, jeżeli gmina taką dysponuje,

9) inne okoliczności istotne w sprawie.

2. Do wniosku o wywłaszczenie należy dołączyć:

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

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

3) mapę z rejestrem nieruchomości objętych wnioskiem o wywłaszczenie lub mapę z podziałem i rejestrem nieruchomości oraz decyzję

zatwierdzającą

ten podział, jeżeli wniosek o wywłaszczenie dotyczy tylko części nieruchomości,

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

5) w razie braku dokumentów, o których mowa w pkt 4, zaświadczenie właściwego sądu stwierdzające, że nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, lub że nie jest dla niej prowadzony zbiór dokumentów,

6) wypis i wyrys z katastru nieruchomości.

3. Przepisy ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio, w razie wszczęcia postępowania

wywłaszczeniowego z urzędu.

Art. 117.

1. Wojewoda składa w sądzie wniosek o wpisanie wzmianki w księgze wieczystej

o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego, a jeżeli nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów zawiadomienia o wszczęciu tego postępowania.

2. Jeżeli wywłaszczenie nie doszło do skutku, wojewoda jest obowiązany wystąpić

niezwłocznie o wykreślenie z księgi wieczystej wzmianki o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Art. 118.

1. Po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego wojewoda przeprowadza rozprawę administracyjną.

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

Art. 119.

O wywłaszczeniu orzeka wojewoda w drodze decyzji. Decyzja, poza składnikami określonymi w art. 107 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, powinna zawierać także:

1) ustalenie, na jakie cele nieruchomość jest wywłaszczana,

- 2) określenie przedmiotu wywłaszczenia przez podanie oznaczenia nieruchomości
według księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz według katastru nieruchomości,
- 3) określenie praw podlegających wywłaszczeniu,
- 4) wskazanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a w razie braku danych umożliwiających ustalenie tych osób, władającego nieruchomością zgodnie z wpisem w katastrze nieruchomości,
- 5) wskazanie osoby, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości,
- 6) zobowiązanie do zapewnienia lokali, o których mowa w art. 116 ust. 1 pkt 5.

Art. 120.

Jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o wywłaszczeniu

ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na wnioskodawcy wywłaszczenia.

Art. 121.

1. Przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy następuje

z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej.

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

3. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wygasa z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu tego prawa stała się ostateczna, jeżeli prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej

stanowiącej własność osoby, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie.

4. Nieruchomość wywłaszczoną do czasu jej wykorzystania na cel, na który nastąpiło wywłaszczenie, oddaje się w dzierżawę poprzedniemu właścicielowi na jego wniosek.

Art. 122.

1. W wypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego

wojewoda może, w drodze decyzji, udzielić zezwolenia osobie, która będzie realizowała cel publiczny na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, jeżeli zwłoka w jej zajęciu

uniemożliwiałaby realizację celu publicznego, na który nieruchomość została

wywłaszczona. Decyzji tej może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

2. Jeżeli w wypadkach, o których mowa w ust. 1, wydanie decyzji o wywłaszczeniu

wymagałoby uprzedniego dokonania podziału nieruchomości, decyzji zatwierdzającej projekt podziału może być nadany rygor natychmiastowej

wykonalności.

Art. 123.

Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek wojewody.

Art. 124.

1. Wojewoda może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości

przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności

publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości

nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

3. Udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem

lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie.

Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

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

było niemożliwe albo powodowało nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.

5. Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy

albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby wojewoda nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

6. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić

nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1.

7. Decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania

wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek wojewody.

Art. 125.

Wojewoda może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości

przez udzielenie zezwolenia na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu lub wydobywaniu kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy, jeżeli właściciel lub

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

Art. 126.

1. W wypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, wojewoda może udzielić, w drodze decyzji, zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.
2. Decyzji, o której mowa w ust.1, nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.
3. Po upływie okresu, na który nastąpiło zajęcie nieruchomości, wojewoda jest obowiązany doprowadzić nieruchomość do stanu poprzedniego. Gdyby przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego było niemożliwe albo pociągało za sobą nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.
4. Jeżeli na skutek czasowego zajęcia nieruchomości właściciel lub użytkownik wieczysty nie będzie mógł korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby wojewoda nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze umowy.

Art. 127.

Przepisy art. 124 - 126 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość stanowi przedmiot użytkowania, najmu, dzierżawy lub trwałego zarządu.

Rozdział 13

Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości

Art. 128.

1. Wywłaszczenie własności nieruchomości lub innego prawa następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej, odpowiadającym wartości wywłaszczonej nieruchomości lub wartości tego prawa.
2. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.
3. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości, stanowiącej własność gminy, jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tego prawa.
4. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek działań, o których mowa w art. 120 i 124 - 126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych działań zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.
5. Zmiany stanu nieruchomości, dokonane po wpisaniu wzmianki do księgi wieczystej o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego lub po złożeniu do zbioru dokumentów odpisu zawiadomienia o wszczęciu tego postępowania, nie mają wpływu na wysokość odszkodowania.

Art. 129.

1. Odszkodowanie ustala wojewoda w drodze decyzji. Decyzja powinna być wydana, nie później niż po upływie 2 miesięcy od dnia wydania decyzji o wywłaszczeniu.
2. Decyzja o odszkodowaniu powinna zawierać w szczególności dane wymienione

w art. 119 pkt 2-5, a ponadto ustalać wysokość przyznanego odszkodowania.

3. Jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomości zamienna, w decyzji o odszkodowaniu podaje się dodatkowo oznaczenie nieruchomości zamiennej według treści księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości, jej wartość oraz wysokość dopłaty.
4. Wojewoda może orzec w jednej decyzji o wywłaszczeniu i o odszkodowaniu.

Art. 130.

1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu wywłaszczonej nieruchomości
w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu i według jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.
2. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Art. 131.

1. W ramach odszkodowania może być przyznana odpowiednia nieruchomości zamienna, jeżeli osoba wywłaszczana wyraża na to zgodę.
2. Nieruchomość zamienną przyznaje się z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa lub z gminnego zasobu nieruchomości, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz gminy.
3. Nieruchomość zamienna może być przyznana, w porozumieniu z Prezesem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa.
4. Różnicę między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji a wartością nieruchomości zamiennej wyrównuje się przez dopłatę pieniężną.
5. Przy ustalaniu wartości nieruchomości zamiennej stosuje się przepisy rozdziału 16.
6. Przeniesienie praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby, której zostało przyznane odszkodowanie, następuje z dniem, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Art. 132.

1. Odszkodowanie wypłaca się jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.
2. Do zwłoki w zapłacie odszkodowania stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji o odszkodowaniu podlega waloryzacji na dzień jego wypłaty.
4. Za zgodą osoby wywłaszczonej wojewoda może ustalić inny niż określony w ust.1-3 sposób wypłaty przyznanego odszkodowania.
5. Do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości oraz za szkody powstałe wskutek działań, o których mowa w art. 120, a także do zapewnienia nieruchomości zamiennej jest zobowiązany wojewoda, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa albo zarząd gminy, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz gminy.
6. Zapłata odszkodowania za szkody, powstałe wskutek działań wymienionych w art. 124 i 125, obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie na założenie lub przeprowadzenie na nieruchomościach

- ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1.
7. Do zapłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek działań, o których mowa w art. 126, jest zobowiązany wojewoda.

Art. 133.

Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

- 1) osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody lub
- 2) odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości nie posiadającej uregulowanego stanu prawnego.

Art. 134.

1. Podstawę ustalenia odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.
2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.
3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.
4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Art. 135.

1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie są sprzedawane na rynku, określa się jej wartość odtworzeniową.
2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.
3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepis art. 134 ust. 2-4.
4. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia zmniejszony o wartość zużycia. Stopień zużycia określa się po zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy budowlanego.
5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie brak materiałów użytkowych lub wartość drewna znajdującego się w drzewostanie jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.
6. Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia

wywłaszczenia.

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

Rozdział 14

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości

Art. 136.

1. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na inne cele, niż określony
w decyzji o wywłaszczeniu.
2. W razie zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny
cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego o tym zamiarze, informując
równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.
3. Poprzedniemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu przysługuje, z zastrzeżeniem ust.4 i art. 232, roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości
lub jej części, jeżeli stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Osoby te mogą wystąpić z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części do wojewody, zawiadamiając o tym właściwy organ.
4. W wypadku niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości
zwrotu, roszczenie o zwrot nieruchomości lub jej części wygasa.

Art. 137.

1. Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu,
jeżeli:
 - 1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo
 - 2) utraciła moc decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub decyzja o warunkach
zabudowy i zagospodarowania terenu, a cel ten nie został zrealizowany.
2. Jeżeli w wypadku, o którym mowa w ust.1 pkt 2, cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega
pozostała część.

Art. 138.

1. Nieruchomość wywłaszczona podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu jej zwrotu.
2. Poprzedniemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu nie przysługuje roszczenie o przywrócenie nieruchomości do stanu istniejącego przed wywłaszczeniem
oraz o odszkodowanie za pozbawienie korzystania z nieruchomości.

Art. 139.

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

odszkodowania na spłatę zobowiązań wobec Skarbu Państwa lub wobec gminy.

2. W razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek

działań podjętych na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, zwracane odszkodowanie

podlega odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę równą różnicy wartości.

3. Ustalenie wysokości zmniejszenia albo zwiększenia odszkodowania następuje

po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości.

4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli zwrot odszkodowania polega

na zwrocie nieruchomości zamiennej.

5. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1 i 2, podlegają waloryzacji, z tym że

wysokość zwaloryzowanych kwot, z zastrzeżeniem art. 221 ust. 2, nie może być większa niż wartość rynkowa nieruchomości w dniu zwrotu, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości

rynkowej,

nie może być większa niż jej wartość odtworzeniowa.

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

jest zwracane.

Art. 140.

1. Należności, o których mowa w art. 139, mogą być, na wniosek poprzedniego

właściciela albo jego następcy prawnego, rozłożone na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Roszczenia Skarbu Państwa lub gminy z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu. Warunki rozłożenia na raty określa się w

decyzji

o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości.

2. Należności, o których mowa w ust.1, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu

stopy procentowej kredytu refinansowego udzielanego bankom przez Narodowy Bank Polski.

3. Do zwłoki w zapłacie należności stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 141.

O zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej, oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka wojewoda w drodze decyzji.

Art. 142.

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do nieruchomości przejętych

lub nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. z 1972 r. Nr 10, poz.64 i z 1982 r. Nr 11, poz.79), ustawy z dnia 22 maja 1958

r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 31, poz.138, z 1961 r. Nr 7, poz.47 i Nr 32, poz.159, z 1972 r. Nr

27, poz.192), ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach

wsi (Dz.U. z 1969 r. Nr 27, poz.216, z 1972 r. Nr 49, poz.312, z 1985 r. Nr 22, poz.99), ustawy z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa

jednorodzinnego

i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 27, poz.192, z 1973 r. Nr 48, poz.282 i z 1985 r. Nr 22 poz.99) oraz do nieruchomości wywłaszczonych na rzecz państwowych i spółdzielczych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, jak również do gruntów wywłaszczonych na podstawie odrębnych przepisów w związku z potrzebami Tatrzańskiego Parku Narodowego.

Rozdział 15 Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Art. 143.

1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub gminy, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne.
2. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się urządzenie albo modernizację drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Art. 144.

1. Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.
2. Przepis ust. 1 stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Art. 145.

1. Zarząd gminy może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Termin przedawnienia ustalenia opłaty adiacenckiej wynosi 3 lata, licząc od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Art. 146.

1. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi do 50% różnicy powstałej między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

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

Art. 147.

1. Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona
na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu.
2. Opłaty, o których mowa w ust.1, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu
stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Art. 148.

1. Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. W wypadku
rozłożenia opłaty na raty, obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty.
2. Do zwłoki w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji od miesiąca, w którym wydana została decyzja do miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty.
4. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub w naturze, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

DZIAŁ IV
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Rozdział 16
Określanie wartości nieruchomości

Art. 149.

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także
bez względu na podmiot własności, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości
w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Art. 150.

1. Wycena nieruchomości ma na celu:
 - 1) określenie wartości rynkowej,
 - 2) określenie wartości odtworzeniowej,
 - 3) ustalenie wartości katastralnej.
2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które przy istniejącym użytkowaniu lub przeznaczeniu nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także, jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.
4. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których
mowa w przepisach o podatku od nieruchomości. Zasady i tryb ustalania tej wartości regulują przepisy rozdziału 17.

5. Określania wartości, wymienionych w ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz w art. 162, dokonują
rzecznicy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału
18.

Art. 151.

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi przewidywana jej cena, możliwa do uzyskania na rynku.
2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Art. 152.

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Art. 153.

1. Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej wartość odpowiada cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.
2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.
3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Art. 154.

1. Wartość rynkową nieruchomości określa się stosując podejście porównawcze, dochodowe albo mieszane.
2. Wartość odtworzeniową nieruchomości określa się, stosując podejście kosztowe.

Art. 155.

Wyboru podejścia dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.

Art. 156.

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie dostępne dane o nieruchomościach, a w szczególności zawarte w:
 - 1) księgach wieczystych,

- 2) katastrze nieruchomości,
 - 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
 - 4) mapach taksacyjnych i tabelach taksacyjnych, tworzonych na podstawie art. 170,
 - 5) planach miejscowych,
 - 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe,
 - 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także do wyciągów z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru.
2. Wykorzystane w operacie szacunkowym dane, o których mowa w ust. 1, mogą mieć formę wypisów i wyrysów, poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego.
 3. Właściwe organy oraz sądy są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane, o których mowa w ust. 1.

Art. 157.

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

Art. 158.

W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, można zażądać oceny tych wycen przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Art. 159.

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

Art. 160.

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

Rozdział 17

Powszechna taksacja nieruchomości

Art. 161.

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

Art. 162.

1. Powszechna taksacja nieruchomości ma na celu ustalanie wartości katastralnej nieruchomości i jest przeprowadzana przez organy prowadzące kataster nieruchomości na podstawie niniejszej ustawy oraz odrębnych przepisów.
2. Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Do ustalania wartości tych nieruchomości stosuje się przepisy rozdziału 16.
3. Czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych w celu ustalenia wartości katastralnej, a także w celu sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych, wykonują rzeczoznawcy majątkowi, wpisani na listę prowadzoną przez Ministra Finansów.

4. Minister Finansów określi, w drodze rozporządzenia, dodatkowe wymagania kwalifikacyjne, które powinni spełniać rzeczoznawcy majątkowi wpisani na listę, o której mowa w ust.3, a także szczegółowe zasady prowadzenia tej listy.

Art. 163.

1. Wartości katastralne, ustalone w procesie powszechnej taksacji nieruchomości,
powinny uwzględniać różnice, jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej w najwyższym stopniu.
2. Wartości katastralne wykorzystuje się do ustalania podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości, a także w zakresie określonym niniejszą ustawą albo przepisami odrębnych ustaw, przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, albo przy wykonywaniu czynności urzędowych, do których wykonania niezbędne jest określenie wartości nieruchomości.

Art. 164.

1. Powszechną taksację nieruchomości przeprowadza się okresowo.
Rozpoczęcie oraz zakończenie powszechnej taksacji nieruchomości, a także źródła jej finansowania, określi odrębna ustawa.
2. W okresach rocznych dzielących przeprowadzanie kolejnych powszechnych taksacji nieruchomości, ustalone w poprzedniej powszechnej taksacji wartości katastralne przeszacowuje się, stosując wskaźniki zmian cen nieruchomości,
o których mowa w art. 5.
3. Rada gminy może podjąć uchwałę o przeprowadzeniu na koszt gminy powszechnej taksacji nieruchomości w okresie między terminami ustalonymi w ustawie, o której mowa w ust. 1, jednak nie częściej niż co 3 lata.

Art. 165.

1. Wartości katastralnej nieruchomości nadaje się moc urzędową w wyniku przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości.
2. Do ustalenia wartości katastralnej przyjmuje się wartość rynkową nieruchomości,
a jeżeli wartości tej nie można określić - wartość odtworzeniową.
3. Podstawą do ustalenia wartości katastralnej poszczególnych nieruchomości są mapy taksacyjne i tabele taksacyjne.
4. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla całych nieruchomości lub ich części, jeżeli zostały wyodrębnione jako przedmioty opodatkowania w przepisach o podatku od nieruchomości.
5. Jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze więcej niż jednej gminy, wartość katastralną ustala się odrębnie dla każdej części nieruchomości położonej w poszczególnych gminach.
6. Jeżeli zachodzi potrzeba zastosowania kilku podejść do ustalenia wartości katastralnej tej samej nieruchomości, wartość tę ustala się odrębnie dla każdej części nieruchomości, dla której zastosowano odrębne podejście.

Art. 166.

Wartość katastralną nieruchomości gruntowej stanowi wartość katastralna gruntu oraz wartość katastralna części składowych tego gruntu.

Art. 167.

1. W celu ustalenia wartości katastralnej gruntu określa się dla stref wyodrębnionych,
ze względu na podobne czynniki wpływające na wartość rynkową, jednostkowe wartości powierzchni gruntów położonych w tych strefach.
2. Jednostkowe wartości powierzchni gruntów w wyodrębnionych strefach przedstawia się na mapach taksacyjnych.
3. Wartość katastralną gruntu ustala się jako iloczyn powierzchni wykazanej
w katastrze nieruchomości oraz wartości jednostkowej wykazanej na mapie taksacyjnej.

Art. 168.

1. W celu ustalenia wartości katastralnej części składowych gruntu określa się
jednostkowe wartości powierzchni tych części składowych w grupach uwzględniających ich położenie oraz różnice, jakie między nimi występują.
2. Jednostkowe wartości powierzchni części składowych gruntu w wyodrębnionych grupach wykazuje się w tabelach taksacyjnych.
3. Wartość katastralną części składowych gruntu ustala się jako sumę wartości
katastralnej poszczególnych obiektów składających się na te części. Wartość
katastralną poszczególnych obiektów ustala się jako iloczyn ich powierzchni,
wykazanej w katastrze nieruchomości, oraz wartości jednostkowej wykazanej w tabelach taksacyjnych.
4. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do budynków oraz lokali stanowiących
odrębny przedmiot własności.

Art. 169.

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

Art. 170.

1. Mapy taksacyjne i tabele taksacyjne sporządza organ prowadzący kataster nieruchomości na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych, wykonanego przez rzeczoznawców majątkowych, oraz na podstawie innych dokumentów.
2. Organ prowadzący kataster nieruchomości, w porozumieniu z zarządem właściwej gminy, wyklada mapy taksacyjne i tabele taksacyjne do publicznego
wglądu na okres co najmniej 21 dni. Informację o wyłożeniu ogłasza się w formie obwieszczenia oraz w miejscowej prasie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, określając miejsce i termin wyłożenia
wraz z pouczeniem o możliwości składania zarzutów.
3. Każdy, czyjego interesu prawnego dotyczą ustalenia wynikające z map i tabel taksacyjnych, może w okresie wyłożenia składać do nich zarzuty.
4. Organ prowadzący kataster nieruchomości rozpatruje złożone zarzuty i przedstawia je radzie gminy właściwej dla miejsca położenia nieruchomości
wraz z propozycją rozstrzygnięcia, dołączając mapy i tabele taksacyjne. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie nadania mocy urzędowej mapom taksacyjnym i tabelom taksacyjnym, w której rozstrzyga również o sposobie załatwienia zgłoszonych zarzutów.

5. Stronie niezadowolonej ze sposobu załatwienia zgłoszonych zarzutów przysługuje skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego.
6. Uchwała rady gminy w sprawie nadania mocy urzędowej mapom taksacyjnym i tabelom taksacyjnym podlega ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Art. 171.

1. Organ prowadzący kataster orzeka, w drodze decyzji, o ustaleniu wartości katastralnej nieruchomości i jej wpisie w katastrze nieruchomości.
2. Decyzja, o której mowa w ust. 1, podlega natychmiastowemu wykonaniu.
3. Wartości katastralne nieruchomości ustalone na podstawie obowiązujących map i tabel taksacyjnych, wpisane w katastrze nieruchomości, uzyskują z datą ich wpisu moc dokumentu urzędowego.

Art. 172.

1. Władający nieruchomością jest obowiązany dostarczać organowi prowadzącemu kataster nieruchomości dokumenty i informacje dotyczące tej nieruchomości, które są niezbędne do przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości.
2. W razie niedostarczenia dokumentów i informacji, o których mowa w ust.1, organ prowadzący kataster nieruchomości, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, ustala wartość katastralną tej nieruchomości na podstawie dostępnych dokumentów i informacji.

Art. 173.

1. Naczelny organ administracji państwowej, właściwy w sprawach katastru nieruchomości, przeprowadza co roku na wybranych obszarach kontrolę powszechnej taksacji nieruchomości.
2. Wyniki kontroli, o której mowa w ust.1, mogą stanowić podstawę do przeprowadzenia kolejnej powszechnej taksacji nieruchomości na wybranych obszarach.

Art. 174.

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

DZIAŁ V
DZIAŁALNOŚĆ ZAWODOWA W DZIEDZINIE GOSPODAROWANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI

Rozdział 18
Rzeczoznawcy majątkowi

Art. 175.

1. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie niniejszej ustawy.
2. Rzeczoznawca majątkowy ma prawo szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale z gruntem związanych.
3. Z zastrzeżeniem art. 233 ust. 2, osoby powoływane i wpisywane na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powinny posiadać uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie niniejszej ustawy.

4. Podmioty gospodarcze mogą prowadzić działalność w zakresie szacowania nieruchomości, jeżeli czynności te będą świadczone przez rzeczoznawców majątkowych.

Art. 176.

1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.
2. Rzeczoznawca majątkowy jest obowiązany wykorzystywać udostępnione dane, o których mowa w art. 156, z zachowaniem zasady poufności. W szczególności nie może ujawniać informacji identyfikujących osoby posiadające prawa do nieruchomości, której dane dotyczą.

Art. 177.

Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, w szczególności przez uczestnictwo w kursach doskonalących, których programy powinny uwzględniać wymagania określone, w drodze zarządzenia, przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Art. 178.

Rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeżeli zachodzi jeden z wypadków wymienionych w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 179.

1. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie, która:
 - 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) swoim dotychczasowym postępowaniem gwarantuje prawidłowe wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
 - 3) posiada wyższe wykształcenie,
 - 4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości, których programy zostały uzgodnione z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,
 - 5) odbyła roczną praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości,
 - 6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin na uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.
2. Osoba nie posiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.
3. Postępowanie kwalifikacyjne prowadzi Państwowa Komisja Kwalifikacyjna, powołana, w drodze zarządzenia, przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, z udziałem osób wskazanych przez Ministra Sprawiedliwości oraz przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.
4. Postępowanie kwalifikacyjne prowadzi się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych.

Art. 180.

1. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego zakończonego wynikiem pozytywnym.
2. Nadanie uprawnień zawodowych, stwierdzone świadectwem, podlega wpisowi do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Z dniem wpisu do rejestru rzeczoznawca majątkowy uzyskuje prawo wykonywania czynności

szacowania nieruchomości.

3. Odmowa nadania uprawnień zawodowych następuje w formie decyzji.

Art. 181.

1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast prowadzi centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych. Rejestr podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
2. Wojewodowie ogłaszają w wojewódzkich dziennikach urzędowych wyciągi z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, dotyczące osób zamieszkałych w tych województwach.

Art. 182.

1. Rzeczoznawca majątkowy nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 176 i 177, podlega odpowiedzialności zawodowej.
2. Wobec rzeczoznawcy majątkowego mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary:
 - 1) upomnienie,
 - 2) nagana z wpisem do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych,
 - 3) zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych na okres od 6 miesięcy do 1 roku,
 - 4) zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym,
 - 5) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.
3. Zawieszenie wykonywania lub pozbawienie uprawnień zawodowych następuje również w wypadku utraty zdolności do czynności prawnych oraz utraty gwarancji prawidłowego wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
4. Zawieszenie wykonywania lub pozbawienie uprawnień zawodowych może także nastąpić w razie niewykonywania czynności z zakresu szacowania nieruchomości przez okres dłuższy niż 5 lat.

Art. 183.

1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast powołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.
2. Komisja, o której mowa w ust. 1, przeprowadza postępowania wyjaśniające w sprawach z tytułu odpowiedzialności zawodowej, kierowanych przez Prezesa. Postępowanie wyjaśniające odbywa się z udziałem rzeczoznawcy majątkowego, w stosunku do którego toczy się postępowanie. Nie usprawiedliwione niestawiennictwo nie wstrzymuje postępowania.
3. Rzeczoznawca, o którym mowa w ust. 2, może ustanowić obrońcę spośród rzeczoznawców majątkowych.

Art. 184.

1. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, może złożyć wniosek o zastosowanie jednej z kar, o których mowa w art. 182 ust.2. O karze orzeka Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
2. Udzielenie nagany, zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych, zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu oraz pozbawienie uprawnień zawodowych następuje w drodze decyzji.

Art. 185.

Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowe wymagania kwalifikacyjne wobec osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych, sposób odbywania praktyki zawodowej oraz tryb i sposób doskonalenia kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych,
- 2) szczegółowe zasady i tryb działania Komisji Kwalifikacyjnej, prowadzenia postępowania kwalifikacyjnego i ustalania jego kosztów, nadawania uprawnień zawodowych i wzory świadectw tych uprawnień oraz sposób prowadzenia rejestru rzeczoznawców majątkowych,
- 3) szczegółowe zasady i tryb działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, prowadzenia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej oraz stosowania kar z tego tytułu.

Rozdział 19

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

Art. 186.

1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie.
2. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie art. 189 i 190.
3. Podmioty gospodarcze mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli pośrednictwo będzie wykonywane przez osoby posiadające licencje zawodowe.

Art. 187.

1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na wykonywaniu czynności zmierzających w szczególności do zawarcia umów:
 - 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości,
 - 2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości.
2. Pośrednik ma prawo wykonywać czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób działających pod jego nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność określoną w ustawie.
3. Czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być wykonywane w każdym stadium postępowania zmierzającego do zawarcia umów, o których mowa w ust. 1. Zakres tych czynności określa umowa pośrednictwa zawarta między pośrednikiem a zamawiającym.
4. Wynagrodzenie za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.
5. Czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być świadczone w stosunku do wszelkich nieruchomości, a także na rzecz wszystkich osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej.

Art. 188.

1. Przy wykonywaniu działalności zawodowej pośrednik jest obowiązany stosować przepisy prawa i standardy zawodowe, kierować się zasadami etyki

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

2. Pośrednik ma obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, w szczególności przez uczestnictwo w kursach doskonalących, których programy uwzględniają wymagania określone, w drodze zarządzenia, przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Art. 189.

1. Licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nadaje się osobie, która:
 - 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) swoim dotychczasowym postępowaniem gwarantuje prawidłowe wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami,
 - 3) posiada wykształcenie średnie,
 - 4) ukończyła kurs kwalifikacyjny, którego program został uzgodniony z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,
 - 5) odbyła roczną praktykę zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
 - 6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin na licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
2. Osoba nie posiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami, po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.
3. Postępowanie kwalifikacyjne prowadzi Państwowa Komisja Kwalifikacyjna, powołana w drodze zarządzenia przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami.
4. Postępowanie kwalifikacyjne prowadzi się na koszt osób ubiegających się o nadanie licencji zawodowych.

Art. 190.

1. Licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nadaje Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego zakończonego wynikiem pozytywnym.
2. Nadanie licencji zawodowej stwierdzone świadectwem podlega wpisowi do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami. Z dniem wpisu do rejestru pośrednik nabywa prawo do wykonywania pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
3. Odmowa nadania licencji zawodowej następuje w formie decyzji.

Art. 191.

1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast prowadzi centralny rejestr pośredników w obrocie nieruchomościami. Rejestr podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
2. Wojewodowie ogłaszają w wojewódzkich dziennikach urzędowych wyciągi z centralnego rejestru pośredników, dotyczące osób zamieszkałych w tych województwach.

Art. 192.

1. Pośrednik nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 188, podlega odpowiedzialności zawodowej.

2. Wobec pośrednika mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej,
następujące kary:
- 1) upomnienie,
 - 2) nagana z wpisem do centralnego rejestru pośredników,
 - 3) zawieszenie licencji zawodowej na okres od 6 miesięcy do 1 roku,
 - 4) zawieszenie licencji zawodowej do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym,
 - 5) cofnięcie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.
3. Zawieszenie lub pozbawienie licencji zawodowej następuje również w wypadku utraty zdolności do czynności prawnych oraz utraty rękojmi wykonywania zawodu pośrednika w sposób zgodny z prawem,
4. Zawieszenie lub pozbawienie licencji zawodowej następuje także w wypadku niewykonywania czynnie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez okres dłuższy niż 5 lat.

Art. 193.

1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast powołuje, w drodze zarządzenia,
Komisję Odpowiedzialności Zawodowej z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami.
2. Komisja, o której mowa w ust. 1, przeprowadza postępowania wyjaśniające w sprawach z tytułu odpowiedzialności zawodowej, kierowanych do niej przez Prezesa. Postępowanie wyjaśniające odbywa się z udziałem pośrednika,
w stosunku do którego toczy się postępowanie. Nie usprawiedliwione niestawiennictwo nie wstrzymuje postępowania.
3. Pośrednik, o którym mowa w ust. 2, może ustanowić obrońcę spośród pośredników
w obrocie nieruchomościami.

Art. 194.

1. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, w wyniku przeprowadzonego postępowania
wyjaśniającego, może złożyć wniosek o zastosowanie jednej z kar, o których mowa w art. 192 ust.2. O karze orzeka Prezes Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast.
2. Udzielenie nagany, zawieszenie licencji zawodowej, zawieszenie licencji zawodowej do czasu ponownego złożenia egzaminu oraz pozbawienie licencji zawodowej następuje w drodze decyzji.

Art. 195.

Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowe zasady wykonywania pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- 2) szczegółowe wymagania kwalifikacyjne wobec osób ubiegających się o nadanie licencji zawodowych, sposób odbywania praktyki zawodowej oraz sposób i tryb doskonalenia kwalifikacji pośredników w obrocie nieruchomościami,
- 3) szczegółowe zasady i tryb działania Komisji Kwalifikacyjnej,
prowadzenia postępowania kwalifikacyjnego i ustalania jego kosztów, nadawania licencji zawodowych i wzory świadectw tych licencji oraz sposób prowadzenia rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami,

4) szczegółowe zasady i tryb działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej,
 prowadzenia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej
 oraz stosowania kar z tego tytułu.

Rozdział 20 Zarządzanie nieruchomościami

Art. 196.

Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a także sprawowanego przez organy i osoby działające w imieniu Skarbu Państwa lub gminy na mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów.

Art. 197.

1. Zarządzanie nieruchomością, w rozumieniu niniejszego rozdziału, polega na wykorzystywaniu i utrzymywaniu nieruchomości przez zarządcę, na podstawie umowy o zarządzaniu nieruchomością zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną posiadającą prawa do nieruchomości.
2. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do podejmowania działań, których celem jest bieżące utrzymywanie nieruchomości w należyтым stanie, a także powiększanie wartości nieruchomości w dłuższym czasie. W szczególności zarządca jest zobowiązany do racjonalizowania kosztów związanych z bieżącym utrzymywaniem nieruchomości oraz do zapobiegania i przeciwdziałania jej dekapitalizacji.
3. Zarządca działa za wynagrodzeniem i nie może poza tym wynagrodzeniem czerpać korzyści z zarządzania nieruchomością, chyba że umowa o zarządzaniu stanowi inaczej.
4. Zakres uprawnień zarządcy nieruchomości określa niniejsza ustawa, przepisy odrębne oraz umowa o zarządzaniu nieruchomością.

Art. 198.

1. Osoba fizyczna ubiegająca się o zawodowe sprawowanie zarządzania nieruchomościami może uzyskać w tym zakresie referencje w trybie niniejszej ustawy.
2. Referencji w zakresie zarządzania nieruchomościami udziela się osobie, która:
 - 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) swoim dotychczasowym zachowaniem gwarantuje prawidłowe wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomościami,
 - 3) posiada wykształcenie średnie,
 - 4) ukończyła kurs kwalifikacyjny, którego program został uzgodniony z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,
 - 5) odbyła roczną praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami.
3. Osoba ubiegająca się o udzielenie referencji jest zobowiązana do przedstawienia dowodów potwierdzających spełnienie wymagań, o których mowa w ust.2.
4. Referencji udziela wojewoda przez wpisanie na listę wojewódzką zarządców nieruchomości, po sprawdzeniu spełnienia przez daną osobę wymagań,

o których mowa w ust.2.

5. Listę wojewódzką zarządców nieruchomości ogłasza się w wojewódzkim dzienniku urzędowym. O odmowie wpisu na listę wojewoda orzeka w drodze decyzji.

Art. 199.

Jeżeli zarządca nieruchomości, posiadający referencje, nie wypełnia wymagań i

zobowiązań, o których mowa w art. 197 i 198, wojewoda może wobec niego:

1) udzielić nagany na piśmie,

2) orzec, w drodze decyzji, o skreśleniu z listy wojewódzkiej z
możliwością

ubiegania się o ponowne wpisanie po upływie 3 lat.

Art. 200.

Rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe oraz pośrednik w obrocie nieruchomościami posiadający licencję zawodową otrzymują referencje

w zakresie zarządzania nieruchomościami przez wpis na listę wojewódzką, bez obowiązku przedstawiania dowodów potwierdzających spełnienie wymagań, o których mowa w art. 198 ust. 2.

Art. 201.

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy może być wykonywane przez zarządcę, jeżeli wymagają tego zasady prawidłowej gospodarki.

2. Właściwy organ może zawrzeć umowę o zarządzaniu nieruchomością, stanowiącą

własność Skarbu Państwa lub własność gminy, wyłącznie z osobą posiadającą referencje. Zawarcie takiej umowy z podmiotem gospodarczym może nastąpić, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez osobę posiadającą referencje.

3. Wyłonienie zarządcy nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy następuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 czerwca

1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. Nr 76, poz. 344, Nr 130, poz. 645 i z 1995 r. Nr 99, poz. 488).

4. Przepisy ust.2 i 3 stosuje się odpowiednio do zarządzania nieruchomością

wspólną przez wspólnotę mieszkaniową, w której Skarb Państwa lub gmina posiadają większość udziałów we współwłasności.

DZIAŁ VI

PRZEPISY KARNE, PRZEJŚCIOWE, ZMIANY W PRZEPISACH OBOWIAZUJĄCYCH I PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 21

Przepisy karne

Art. 202.

Kto dokonuje szacowania nieruchomości bez uprawnień zawodowych, podlega karze grzywny do 5 000 zł.

Art.203.

Kto wykonuje pośrednictwo w obrocie nieruchomościami bez licencji zawodowej,

podlega karze grzywny do 5 000 zł.

Rozdział 22

Przepisy przejściowe

Art. 204.

1. Nieruchomości nabyte przez państwowe osoby prawne po wejściu w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 3, poz. 11), to jest po dniu 1 lutego 1989 r., stanowią od daty nabycia własność tych osób.
2. Zarząd nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, sprawowany w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy przez jednostki organizacyjne, przekształca się z tym dniem w trwały zarząd tych jednostek.

Art. 205.

1. W sprawach nabycia, z mocy prawa, z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne oraz Bank Gospodarki Żywnościowej, które posiadały w tym dniu grunty w zarządzie na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 83, poz.373, z 1992 r. Nr 91, poz.455, z 1994 r. Nr 51, poz.201, Nr 80, poz.369, Nr 84, poz.384, Nr 123, poz.601 i z 1996 r. Nr 5, poz.33), nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się następujące zasady:
 - 1) nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych tych osób lub ich poprzedników prawnych,
 - 2) nabycie prawa użytkowania wieczystego oraz własności stwierdza się decyzją wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub decyzją zarządu gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy,
 - 3) w decyzji, o której mowa w pkt 2, ustala się warunki użytkowania wieczystego, z zachowaniem zasad określonych w art. 236 Kodeksu cywilnego oraz kwotę należną za nabycie własności, a także sposób zabezpieczenia wierzytelności określony w ust.2,
 - 4) na poczet ceny nabycia własności, o której mowa w pkt 3, zalicza się opłaty poniesione z tytułu zarządu budynków, innych urządzeń i lokali; przy nabyciu użytkowania wieczystego nie pobiera się pierwszej opłaty.
2. Wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali przez osoby, o których mowa w ust.1, podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu na użytkowaniu wieczystym gruntów lub wyodrębnionych częściach tych gruntów, które te osoby nabyły. Hipoteka powstaje z dniem wpisu do księgi wieczystej. Wpis hipoteki następuje po bezskutecznym upływie terminu na zaspokojenie wierzytelności, wyznaczonego w decyzji, o której mowa w ust.1 pkt 2. Przy zabezpieczeniu hipotecznym stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych i hipotece, z zastrzeżeniem następujących zasad:
 - 1) podstawa wpisu hipoteki jest decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 2,
 - 2) wierzytelności zabezpieczone hipotecznie podlegają w chwili zapłaty waloryzacji według zasad obowiązujących przy zwrocie wywłaszczonych nieruchomości i nie podlegają oprocentowaniu,
 - 3) w razie sprzedaży, wynajęcia, wydzierżawienia albo innego odpłatnego

udostępnienia nieruchomości, na których dokonano zabezpieczenia hipotecznego

wierzytelności lub części tych nieruchomości, wierzytelność staje się natychmiast wymagalna w części równej korzyściom uzyskanym ze sprzedaży, najmu, dzierżawy lub innego odpłatnego udostępnienia,

4) w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, udział w użytkowaniu wieczystym gruntów oraz udział we współwłasności części wspólnych budynku, związane z prawem własności tego lokalu, są wolne od hipoteki,

5) jeżeli właściwy organ, o którym mowa w art. 17, nie wyrazi zgody na zrzeczenie się własności nieruchomości, może być ona zbyta za cenę niższą

niż zabezpieczona na niej wierzytelność; kwotę uzyskaną ze zbycia nieruchomości uznaje się za zaspokojenie wierzytelności, a hipoteka podlega wykreśleniu; zasady te stosuje się odpowiednio w razie zbycia wyodrębnionej lub ułamkowej części nieruchomości.

3. Wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali

wygasają z chwilą:

1) przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa,

2) postawienia przedsiębiorstwa państwowego w stan likwidacji na podstawie

ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych

(Dz.U. Nr 51, poz.298, z 1991 r. Nr 60, poz.253 i Nr 111,

poz.480, z 1994 r. Nr 121, poz.591 i Nr 133, poz. 685 i z 1996 r. Nr 90,

poz. 405 oraz Nr 106, poz. 496).

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

Art. 206.

1. Przepisy art. 205 stosuje się odpowiednio do przedsiębiorstw państwowych

utworzonych z dniem 1 maja 1991 r., 1 lipca 1991 r. oraz z dniem 1 stycznia

1992 r. na podstawie zarządzeń Ministra Transportu i Gospodarki

Morskiej, które nabyły z mocy prawa, zgodnie z ustawą z dnia 25 marca

1994 r. zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu

nieruchomości (Dz. U. Nr 51, poz.201), z dniem ich wpisu do rejestru przedsiębiorstw państwowych prawo użytkowania wieczystego gruntów oraz własność położonych na nich budynków, innych urządzeń i lokali będących w zarządzie rejonów dróg publicznych, okręgowych

zakładów

transportu i maszyn drogowych, rejonów budowy dróg i mostów, rejonów budowy dróg, rejonów budowy mostów, kopalni odkrywkowych surowców drogowych, rejonów eksploatacji kruszywa lub dyrekcji okręgowych dróg publicznych.

2. Nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali przez przedsiębiorstwa

państwowe, o których mowa w ust. 1, następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych poprzedników prawnych tych przedsiębiorstw. Do nabycia stosuje się przepisy art. 205 ust. 1 pkt 2-4 i ust.2-4 oraz art. 211.

Art. 207.

1. Państwowe instytucje kultury, które na podstawie ustawy z dnia 25 października

1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej

(Dz.U. Nr 114, poz.493 i z 1994 r. Nr 121, poz.591) uzyskały osobowość prawną, nabywają z mocy prawa z dniem ich wpisu do rejestru instytucji kultury użytkowanie wieczyste gruntów, którymi zarządzały w dniu 5 grudnia

1990 r. oraz własność położonych na nich budynków, innych urządzeń i lokali, jeżeli w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nadal zarządzają

tymi gruntami. Nie może to naruszać praw osób trzecich.

2. Nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali przez instytucje kultury,

o których mowa w ust.1, następuje nieodpłatnie. Do nabycia stosuje się przepisy art. 205 ust.1 pkt 2 i 3, ust.4 oraz art. 211.

Art. 208.

1. Zobowiązania osób prawnych z tytułu odpłatności za budynki, inne urządzenia

i lokale, o których mowa w art. 205 ust. 1 oraz art.206 ust. 2, nie wykonane w całości lub w części przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu zgodnie z jej przepisami.

2. Zobowiązania jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, powstałych z przekształcenia

przedsiębiorstw państwowych do dnia 24 grudnia 1992 r., z tytułu, o którym mowa w ust.1, wygasają.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do zobowiązań spółek, którym na podstawie

ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oddano do odpłatnego korzystania mienie zlikwidowanego przedsiębiorstwa.

Art. 209.

1. Spółdzielni, związkowi spółdzielczemu oraz innym osobom prawnym, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntów, stanowiących własność

Skarbu Państwa lub gminy, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących

się na nim budynków, innych urządzeń i lokali.

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

3. Przeniesienie własności budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie,

chyba że obiekty te zostały wybudowane lub nabyte ze środków własnych spółdzielni, związków spółdzielczych oraz innych osób prawnych.

4. Opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz cenę budynków, innych

urządzeń i lokali ustala się według przepisów rozdziału 8, z wyłączeniem obowiązku wniesienia pierwszej opłaty. Na poczet ceny zalicza się opłaty poniesione z tytułu użytkowania budynków, innych urządzeń i lokali.

5. Roszczenia, o których mowa w ust. 1, wygasają, jeżeli wnioski w tej sprawie

nie zostały złożone do dnia 30 czerwca 1997 r.

6. W wypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia, spółdzielnia, związek spółdzielczy oraz inne osoby

prawne są obowiązane uiścić pierwszą opłatę w wysokości określonej w dniu sprzedaży, według przepisów rozdziału 8. Nie uiszcza się pierwszej opłaty w razie:

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

2) nieodpłatnego przekazania prawa użytkowania wieczystego na rzecz innej

spółdzielni na podstawie ustawy z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (Dz.U. Nr 6, poz. 36, Nr 11, poz. 74, Nr 29, poz. 175, Nr 34, poz. 198, z 1991 r. Nr 83, poz.

373, z 1992 r. Nr 18, poz. 74 i Nr 80, poz. 406, z 1993 r. Nr 40, poz.182

oraz z 1994 r. Nr 68, poz.294 i Nr 90, poz.419).

Art. 210.

1. Roszczenia spółdzielni, związków spółdzielczych oraz innych osób prawnych

o ustanowienie użytkowania wieczystego, powstałe przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podlegają z tym dniem jej przepisom.

2. Przepisy art. 209 stosuje się odpowiednio do następców prawnych spółdzielni,

związków spółdzielczych oraz innych osób prawnych, które istniały w dniu 24 grudnia 1992 r. i istnieją w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 211.

Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady i tryb stwierdzania dotychczasowego prawa zarządu państwowych i komunalnych osób prawnych do nieruchomości, a także prawa użytkowania nieruchomości przez spółdzielnie, związki spółdzielcze oraz inne osoby prawne, uznawania środków, o których mowa w art. 205 ust. 1, art. 206 ust. 2 i art. 209 ust. 3, za

środki własne, określania wartości nieruchomości oraz wysokości kwot należnych

za nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali, zabezpieczenia wierzytelności z tego tytułu, a także rodzaje dokumentów stanowiących niezbędne dowody w tych sprawach.

Art. 212.

1. Posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami

o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej

ustawy, mogą być one przekazane odpowiednio w użytkowanie wieczyste lub w trwały zarząd. Przekazanie następuje na podstawie decyzji

właściwego organu, wydanej bez konieczności uprzedniego złożenia wniosku o przekazanie. Jeżeli przekazaniu w użytkowanie wieczyste podlega nieruchomość gruntowa zabudowana, w decyzji orzeka się również o przeniesieniu

własności budynków wzniesionych na tej nieruchomości.

2. Decyzja wydana w sprawie, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

3. Posiadacze, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożyli wnioski o przekazanie

do dnia 30 czerwca 1997 r.

Art. 213.

1. Osoby fizyczne oraz prawne, które do dnia 5 grudnia 1990 r., uzyskały na

nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy, ostateczne decyzje lokalizacyjne, otrzymują tę nieruchomość w użytkowanie

wieczyste w trybie bezprzetargowym, jeżeli decyzje te są ważne w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Spółdzielniom, ich związkom oraz Naczelnej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, do dnia 5 grudnia 1990 r., wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego obiekty budowlane, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich obiektów budowlanych. Roszczenie to przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 212 i obejmuje grunty zajęte pod budynkami wraz z gruntem niezbędnym do prawidłowego z nich korzystania.
3. W sprawach, o których mowa w ust. 2, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności obiektów budowlanych następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.
4. Roszczenia, o których mowa w ust. 2 i 3, wygasają, jeżeli wnioski w tej sprawie nie zostały złożone do dnia 30 czerwca 1997 r.

Art. 214.

Osobom, które uzyskały prawo zabudowy nieruchomości ustanowione przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (Dz.U. Nr 50, poz. 280), przysługuje roszczenie o przekształcenie tego prawa w użytkowanie wieczyste. Przekształcenie następuje w drodze decyzji właściwego organu, w której określa się także warunki użytkowania wieczystego. Decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Art. 215.

1. Grunty, stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w użytkowaniu osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej oraz znajdujące się na tych gruntach budynki, inne urządzenia i lokale, pozostają nadal w użytkowaniu tych osób i jednostek.
2. W razie sprzedaży dotychczasowemu użytkownikowi budynków, innych urządzeń i lokali, o których mowa w ust. 1, na poczet ceny nabycia własności zalicza się opłaty poniesione z tytułu użytkowania.

Art. 216.

1. Osoba, która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała przed dniem 5 grudnia 1990 r. ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność gminy, a także jej następca prawny, ma prawo nabyć ten garaż na własność oraz otrzymać grunt w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest najemcą tego garażu. Nabycie garażu na własność następuje nieodpłatnie, na żądanie zainteresowanego.
2. Nabycie garażu na własność, wybudowanego przed dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania.

3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, które są najemcami garaży położonych na gruntach znajdujących się we współużytkowaniu wieczystym tych osób.

Art. 217.

1. Na pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste lub ceny sprzedaży działki budowlanej oraz ceny sprzedaży położonych na niej budynków i lokali, stanowiących własność Skarbu Państwa, osobom, które w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. pozostawiły majątek nieruchomy na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa, a które na mocy umów międzynarodowych zawartych przez państwo miały otrzymać ekwiwalent za mienie pozostawione za granicą i złożyły wnioski w terminie do dnia 31 grudnia 1992 r., zalicza się wartość mienia nieruchomego pozostawionego za granicą.
2. W razie zaliczenia wartości mienia nieruchomego, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 65 i 109.
3. Zaliczenie wartości mienia nieruchomego, o którym mowa w ust. 1, następuje na rzecz właściciela tego mienia lub wskazanej przez niego jednej osoby uprawnionej do dziedziczenia ustawowego.
4. W razie śmierci właściciela mienia nieruchomego pozostawionego za granicą, uprawnienia wynikające z ust. 1 przysługują łącznie wszystkim jego spadkobiercom lub jednemu z nich, wskazanemu przez osoby uprawnione.
5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób zaliczania na poczet opłat za użytkowanie wieczyste lub na pokrycie ceny sprzedaży działki budowlanej i ceny sprzedaży położonych na niej domów, budynków i lokali, stanowiących własność Skarbu Państwa, wartości mienia nieruchomego pozostawionego na terenach nie wchodzących w skład obszaru państwa oraz sposób ustalania wartości tego mienia.

Art. 218.

Przepisów art. 209-217 nie stosuje się do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, chyba że przepisy dotyczące gospodarowania tym Zasobem stanowią inaczej.

Art. 219.

1. Poprzednim właścicielom, których prawa do odszkodowania za przejęte przez państwo grunty, budynki i inne części składowe nieruchomości, przewidziane w art. 7 ust.4 i 5 i art. 8 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st.Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279, z 1985 r. Nr 22, poz.99), wygasły na podstawie przepisów ustawy wymienionej w art. 240 pkt 1, jeżeli zgłosili oni lub ich następcy prawni w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. wnioski o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, może być dokonany zwrot jednej nieruchomości.
2. Zwrot nieruchomości, o którym mowa w ust.1, przysługuje poprzednim właścicielom działek zabudowanych domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi i domami, w których liczba izb nie przekracza 20, oraz domami, w których przed dniem 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność poszczególnych lokali, a także domami, które stanowiły przed tym dniem własność spółdzielni mieszkaniowych.
3. O przyznaniu prawa użytkowania wieczystego gruntów i o zwrocie budynków orzeka właściwy organ.

4. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do obiektów sakralnych, klasztorów,
domów zakonnych i innych obiektów kościelnych, użytkowanych w całości przez byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Jeżeli obiekty te są
użytkowane tylko w części, przepis ust. 2 stosuje się wyłącznie w granicach
faktycznego władania.
5. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste
osobom innym niż byli właściciele oraz do gruntów oddanych w użytkowanie.

Art. 220.

1. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do odszkodowania za gospodarstwo rolne na
gruntach,
które na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy przeszły na własność państwa, jeżeli ich poprzedni właściciele lub następcy prawni tych właścicieli, prowadzący gospodarstwo, zostali pozbawieni faktycznego władania
wspomnianym gospodarstwem po dniu 5 kwietnia 1958 r.
2. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r., oraz do działki, która
przed
dniem wejścia w życie dekretu wymienionego w ust. 1 mogła być przeznaczona
pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r. W ramach przyznanego odszkodowania poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni mogą otrzymać w użytkowanie
wieczyste działkę pod budowę domu jednorodzinnego.

Art. 221.

1. Osobom, które w wyniku utraty własności nieruchomości otrzymały tytułem odszkodowania lub rekompensaty inne nieruchomości w użytkowanie wieczyste, oraz następcom prawnym tych osób, przysługuje roszczenie o nieodpłatne przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości
przyznanych
z tytułu odszkodowania lub rekompensaty.
2. Osoby, które zostały pozbawione własności nieruchomości w wyniku wywłaszczenia
dokonanego przed dniem 5 grudnia 1990 r., w razie zwrotu tych nieruchomości, zwracają odszkodowanie zrewaloryzowane, w wysokości nie większej niż 50% aktualnej wartości tych nieruchomości.

Art. 222.

1. Osobie, która w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność
gminy, dokonała za zgodą właściciela przebudowy lub rozbudowy budynku, w wyniku której nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu, na poczet ceny nabycia zalicza się nakłady poniesione na
jego
przebudowę lub rozbudowę. Przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów bierze się za podstawę faktycznie wykonane roboty oraz wartość tych robót w dniu ustalenia ceny.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy lokalu

stanowi inaczej.

Art. 223.

1. Zaległe w dniu wejścia w życie ustawy należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych mogą być rozłożone na nieoprocentowane raty roczne płatne przez okres do 10 lat, a odsetki za te należności mogą być umorzone. Rozłożenia na raty oraz umorzenia odsetek dokonuje, w drodze decyzji, wojewoda, jeżeli nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy, jeżeli nieruchomość stanowi własność gminy.
2. Zaległe w dniu wejścia w życie ustawy należności z tytułu opłat za zarząd nieruchomości oraz odsetki od tych należności umarza się, jeżeli jest to uzasadnione sytuacją finansową tych jednostek. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

Art. 224.

1. Jeżeli w dniu wejścia w życie ustawy nie były ustalone terminy zagospodarowania nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, właściwy organ może, w ciągu 1 roku od dnia wejścia w życie ustawy, ustalić te terminy w drodze decyzji.
2. Terminy zagospodarowania nieruchomości gruntowej ustalone na podstawie ust.1 nie mogą być krótsze niż 12 miesięcy w odniesieniu do rozpoczęcia zabudowy i 36 miesięcy w odniesieniu do zakończenia zabudowy.

Art. 225.

1. Przepisy art. 85 stosuje się odpowiednio do nieruchomości oddanych w zarząd przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonają, w drodze decyzji, właściwe organy, w terminie do dnia 31 grudnia 1997 r.
2. Wniesione do dnia wejścia w życie ustawy pierwsze opłaty z tytułu zarządu nieruchomością nie podlegają zwrotowi.

Art. 226.

1. Kierownicy urzędów rejonowych przekazaą protokolarnie Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji wykaz nieruchomości będących w zarządzie jednostek, o których mowa w art. 63 ust.1, wraz z dokumentacją, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.
2. Kierownicy urzędów rejonowych oddadzą w trwały zarząd okręgowym dyrekcjom dróg publicznych nieruchomości, stanowiące własność Skarbu Państwa, zajęte pod pasy drogowe, w terminie nie dłuższym niż 2 lata od dnia wejścia w życie ustawy.

Art. 227.

Do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości, przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie "kataster nieruchomości", rozumie się tę ewidencję.

Art. 228.

W okresie do dnia 31 grudnia 2005 r. funkcję wartości katastralnej dla gruntów rolnych i leśnych pełni liczba hektarów przeliczeniowych, ustalana zgodnie

z przepisami o podatku rolnym oraz z przepisami o lasach.

Art. 229.

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

Art. 230.

Do czasu ogłoszenia przez Główny Urząd Statystyczny wskaźników zmian cen nieruchomości, waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

Art. 231.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie ewidencjonuje się nieruchomości, które na podstawie ustawy wymienionej w art. 29 pkt 2, stały się, z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz nie zostały co do nich wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności.

Art. 232.

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

Art. 233.

1. Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy były wpisane na listy wojewódzkie
biegłych z zakresu szacowania nieruchomości, mają prawo szacowania nieruchomości przez okres 9 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.
2. Osoby powołane i wpisane przed dniem wejścia w życie ustawy na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości, mogą prowadzić działalność bez uprawnień zawodowych, o których mowa w art. 175 ust.1, przez okres 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy.
3. Osoby legitymujące się świadectwem ukończenia, przed dniem wejścia w życie ustawy, kursu specjalistycznego z zakresu szacowania nieruchomości, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, pod warunkiem ukończenia uzupełniającego kursu kwalifikacyjnego, którego program został uzgodniony z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, oraz odbycia praktyki zawodowej.
4. Osoby z wykształceniem średnim spełniające wymagania przepisów, o których mowa w art. 234, legitymujące się świadectwem, o którym mowa w ust.3, mogą ubiegać się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w ciągu 2 lat od dnia wejścia w życie ustawy, pod warunkiem ukończenia uzupełniającego kursu kwalifikacyjnego, którego program został uzgodniony z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, oraz odbycia praktyki zawodowej.

Art. 234.

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne

(Dz.U. Nr 30, poz.163 i Nr 43, poz.241, z 1990 r. Nr 34, poz.198, z 1991 r. Nr 103, poz.446 oraz z 1996 r. Nr 106, poz. 496), uznaje się za uprawnienia zawodowe, o których mowa w art. 175 i 180, z zachowaniem zakresu uprawnień określonego w świadectwie nadania tych uprawnień.

Art. 235.

1. Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy wykonywały usługi pośrednictwa

w obrocie nieruchomościami przez okres:

1) krótszy niż 2 lata - mogą ubiegać się o zaliczenie tego okresu do praktyki

zawodowej,

2) ponad 2 lata - mogą być zwolnione z obowiązku ukończenia kursu kwalifikacyjnego i odbycia praktyki zawodowej,

3) ponad 5 lat - mogą być zwolnione z obowiązku ukończenia kursu kwalifikacyjnego,

odbycia praktyki zawodowej oraz złożenia egzaminu.

2. Zwolnień, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonuje Państwowa Komisja Kwalifikacyjna na wniosek osoby ubiegającej się o nadanie licencji zawodowej,

złożony nie później niż przed upływem 2 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

3. Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy, wykonywały, na podstawie obowiązujących przed tym dniem przepisów, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,

mogą prowadzić tę działalność bez posiadania licencji zawodowych przez okres 2 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

4. Członkowie powoływanej po raz pierwszy Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej,

otrzymują licencje zawodowe na podstawie oceny, dokonanej przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, ich dorobku zawodowego w dziedzinie gospodarki nieruchomościami.

Art. 236.

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

Rozdział 23

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 237.

W ustawie Kodeks cywilny wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 232 w § 2 po wyrazach "Skarbu Państwa" dodaje się wyrazy ", gmin lub ich związków.",

2) w art. 242 skreśla się zdanie drugie.

Art. 238.

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

Art. 239.

W ustawie z dnia 31 marca 1965 r. o wyższym szkolnictwie wojskowym (Dz.U. z 1992 r. Nr 10, poz.40) wprowadza się następujące zmiany:

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

"Art. 6a. Akademie wojskowe są zwolnione z opłat z tytułu użytkowania

wieczystego nieruchomości gruntowych.",
2) po art. 54 dodaje się art. 54a w brzmieniu:

"Art. 54a. 1. Z dniem 1 stycznia 1997 r.:

- 1) grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, pozostające w zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej i zajęte na siedziby akademii wojskowych, stają się przedmiotem użytkowania wieczystego tych akademii,
 - 2) budynki, inne urządzenia trwale z gruntem związane i lokale znajdujące się na gruntach, o których mowa w pkt 1, stają się własnością akademii wojskowych.
2. Nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali, o których mowa w ust.1, nie może naruszać praw osób trzecich."

Art. 240.

W ustawie z dnia 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo-rozwojowych (Dz.U. z 1991 r. Nr 44, poz.194 i Nr 107, poz. 464, z 1992 r. Nr 54, poz. 254, z 1994 r. Nr 1, poz.3, Nr 43 poz.163 oraz z 1996 r. Nr 41, poz.175) dodaje się
art. 18a w brzmieniu:

"Art. 18a. Jednostki badawczo-rozwojowe są zwolnione z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, z wyjątkiem części tych gruntów wykorzystywanych wyłącznie do działalności gospodarczej."

Art. 241.

W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz.163 i Nr 43, poz.241, z 1990 r. Nr 34, poz.198, z 1991 r. Nr 103, poz.446 oraz z 1996 r. Nr 106, poz. 496) wprowadza się następujące zmiany:
1) w art. 43 skreśla się pkt 8,
2) w art. 44:
a) w ust.1 po wyrazach "geodezji i kartografii" skreśla się wyrazy "z wyjątkiem
uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości",
b) skreśla się ust. 2a.

Rozdział 24 Przepisy końcowe

Art. 242.

1. Ilekroć przepisy odrębnych ustaw lub niniejszej ustawy odsyłają lub odnoszą się w jakikolwiek sposób do przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz.127, Nr 103, poz. 446, Nr 107, poz.464, z 1993 r. Nr 47, poz.212, Nr 131, poz.629, z 1994 r. Nr 27, poz.96, Nr 84, poz.384, Nr 85, poz.388, Nr 89, poz.415 i Nr 123, poz.601, z 1995 r. Nr 99, poz.486 oraz z 1996 r. Nr 5, poz. 33, Nr 90 poz. 405, Nr 106, poz. 496), stosuje się przepisy niniejszej ustawy.
2. Ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w niniejszej ustawie.

Art. 243.

Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, Nr 103, poz. 446, Nr 107, poz. 464, z 1993 r. Nr 47, poz. 212, Nr 131, poz. 629, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 84, poz. 384, Nr 31, poz. 118, Nr 85, poz. 388, Nr 89, poz. 415 i Nr 123 poz. 601, z 1995 r. Nr 99, poz. 486 oraz z 1996 r. Nr 5, poz. 33, Nr 90 poz. 405 i Nr 106, poz. 496),
- 2) ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 83, poz. 373, z 1992 r. Nr 91, poz. 455, z 1994 r. Nr 51, poz. 201, Nr 80, poz. 369, Nr 84 poz. 384, Nr 123, poz. 601 oraz z 1996 r. Nr 5, poz. 33).

Art. 244.

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1997 r.