

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	15
Słowo wstępne	25
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	27

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE	29
Art. 1. [Zakres regulacji]	29
Art. 2. [Inne ustawy]	35
Art. 3. [Organ centralny i doradczy]	38
Art. 4. [Słowniczek]	41
Art. 5. [Waloryzacja]	69
Art. 6. [Cele publiczne]	72
Art. 7. [Rzecznicy majątkowi]	112
Art. 8. [Zawiadamianie stron]	115
Art. 9. [Wstrzymanie wykonania decyzji]	119
Art. 9a. [Organ wyższego stopnia]	127

DZIAŁ II

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA ORAZ WŁASNOŚĆ JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO	132
--	------------

Rozdział 1

Zasady ogólne	132
Art. 10. [Zakres przedmiotowy]	132
Art. 11. [Reprezentacja]	135
Art. 11a. [Rozszerzenie stosowania]	144
Art. 12. [Zasady prawidłowej gospodarki]	146
Art. 13. [Obrót nieruchomościami]	148
Art. 14. [Umowy ze Skarbem Państwa]	157
Art. 15. [Zamiana]	160
Art. 16. [Zrzeczenie się]	165

Art. 17.	[Nabywanie nieruchomości]	168
Art. 18.	[Formy używania nieruchomości publicznych]	171
Art. 19.	[Szczególne obszary]	173
Rozdział 2		
Zasoby nieruchomości		178
Art. 20.	[Rodzaje zasobów]	178
Art. 21.	[Zasób nieruchomości Skarbu Państwa]	180
Art. 21a.	[Wyłączenia z zasobu Skarbu Państwa]	182
Art. 22.	[Darowizna na rzecz gminy]	183
Art. 23.	[Gospodarowanie nieruchomościami]	186
Art. 24.	[Gminny zasób nieruchomości]	202
Art. 25.	[Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości]	206
Art. 25a.	[Powiatowy zasób nieruchomości]	212
Art. 25b.	[Gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości]	213
Art. 25c.	[Wojewódzki zasób nieruchomości]	214
Art. 25d.	[Gospodarowanie wojewódzkim zasobem nieruchomości]	214
Art. 26.	[Granice nieruchomości]	215
Rozdział 3		
Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste		216
Art. 27.	[Forma zbycia nieruchomości]	216
Art. 28.	[Tryb przetargowy]	233
Art. 29.	[Obowiązkowe postanowienia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste]	235
Art. 30.	[Ujawnienie]	239
Art. 31.	[Oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego]	241
Art. 32.	[Sprzedaż użytkownikowi wieczystemu]	243
Art. 33.	[Wygaśnięcie użytkowania wieczystego]	250
Art. 34.	[Pierwszeństwo w nabyciu]	258
Art. 35.	[Wykaz nieruchomości]	269
Art. 36.	[Odpowiedzialność za naruszanie art. 34 ust. 1–5 i 7]	273
Rozdział 4		
Przetargi na zbycie nieruchomości		275
Art. 37.	[Zasada podstawowa i wyjątki]	275
Art. 38.	[Organizacja przetargu]	299
Art. 39.	[Kolejne przetargi]	304
Art. 40.	[Formy przetargu]	306
Art. 41.	[Obowiązki po przetargu]	310
Art. 42.	[Upoważnienie]	314
Rozdział 5		
Oddawanie w trwały zarząd		333
Art. 43.	[Pojęcie trwałego zarządu]	333
Art. 44.	[Czas trwania trwałego zarządu]	348
Art. 45.	[Ustanowienie trwałego zarządu]	349

Art. 46.	[Wygaśnięcie trwałego zarządu]	354
Art. 47.	[Wygaśnięcie trwałego zarządu na wniosek]	358
Art. 48.	[Przekazanie zarządu]	360
Art. 49.	[Wygaśnięcie trwałego zarządu w związku z likwidacją jednostki]	361
Art. 49a.	[Odpowiednie stosowanie przepisów]	362
Art. 50.	[Odesłanie]	363
Rozdział 6		
Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne		364
Art. 51.	[Wyposażenie jednostek państwowych w nieruchomości]	364
Art. 52.	[Wskazanie nieruchomości]	365
Art. 53.	[Wyposażenie jednostek w nieruchomości]	367
Art. 54.	[Organ wyposażający]	367
Art. 55.	[Podział jednostek]	369
Art. 56.	[Tworzenie jednostek samorządowych]	370
Art. 57.	[Likwidacja i prywatyzacja]	372
Art. 58.	[Aporty]	376
Art. 59.	[Wyposażenie fundacji i darowizna na rzecz organizacji pożytku publicznego]	380
Art. 60.	[Instytucje naczelne i centralne]	384
Art. 60a.	[Szczególne przypadki oddania nieruchomości w trwały zarząd]	388
Art. 61.	[Przedstawicielstwa]	391
Rozdział 7		
Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych		393
Art. 62.	[Obowiązki użytkownika wieczystego]	393
Art. 63.	[Dodatkowe terminy i opłaty]	396
Art. 64.	[Termin wnoszenia opłat dodatkowych]	400
Art. 65.	[Wyjątki od pobierania opłat dodatkowych]	401
Art. 66.	[Odpowiednie stosowanie]	402
Rozdział 8		
Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości		402
Art. 67.	[Cena nieruchomości i jej związek z wartością nieruchomości]	402
Art. 68.	[Bonifikaty w cenie]	408
Art. 68a.	[Bonifikaty w przypadku partnerstwa publiczno-prywatnego]	442
Art. 69.	[Zaliczenie na poczet ceny]	443
Art. 70.	[Termin zapłaty i rozłożenie jej na raty]	446
Art. 71.	[Opłaty za użytkowanie wieczyste]	452
Art. 72.	[Wysokość opłat za użytkowanie wieczyste]	461
Art. 73.	[Sytuacje szczególne]	467
Art. 74.	[Obligatoryjne bonifikaty]	479
Art. 75.	[Zbieg praw do bonifikat]	481
Art. 76.	[Zmiana stawek procentowych i zwolnienie od opłat rocznych]	481
Art. 77.	[Aktualizacja opłat rocznych]	483
Art. 78.	[Wypowiedzenie opłaty]	493

Art. 79.	[Wniosek o ustalenie opłaty]	500
Art. 80.	[Sprzeciw]	508
Art. 81.	[Żądanie obniżenia opłaty]	513
Art. 82.	[Opłaty z tytułu trwałego zarządu]	517
Art. 83.	[Wysokość opłat, wyłączenia]	518
Art. 84.	[Sytuacje szczególne]	524
Art. 85.	[Pozbawienie bonifikaty i zmiana wysokości opłaty rocznej]	527
Art. 86.	[Podwyższenie stawki procentowej]	529
Art. 87.	[Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu]	530
Art. 88.	[Nakłady na budowę]	534
Art. 89.	[Opłaty za zarząd z mocy prawa]	536
Art. 90.	[Przekazanie i wygaśnięcie trwałego zarządu]	537
Art. 91.	[Upoważnienie]	540

DZIAŁ III

WYKONYWANIE, OGRANICZANIE LUB POZBAWIANIE PRAW

DO NIERUCHOMOŚCI	541
-------------------------------	-----

Rozdział I

Podziały nieruchomości	541
Art. 92. [Zakres stosowania]	541
Art. 93. [Ograniczenia podziału]	551
Art. 94. [Podział w razie braku planu miejscowego]	568
Art. 95. [Niestosowanie ograniczeń]	573
Art. 96. [Formalne podstawy podziału]	581
Art. 97. [Podział na wniosek i z urzędu]	589
Art. 97a. [Procedury podziału z urzędu]	603
Art. 98. [Wydzielenie działek pod drogi]	606
Art. 98a. [Opłata adiacencka]	623
Art. 98b. [Połączenie i ponowny podział]	630
Art. 99. [Droga konieczna]	633
Art. 100. [Delegacja do wydania rozporządzenia]	635

Rozdział 2

Scalanie i podział nieruchomości	640
Art. 101. [Zakres przedmiotowy i wyłączenia]	640
Art. 102. [Kompetencje gminy i przesłanki postępowania]	643
Art. 103. [Uczestnicy postępowania]	650
Art. 104. [Uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości]	656
Art. 105. [Wydzielenie działek pod drogi]	666
Art. 106. [Odszkodowanie]	670
Art. 107. [Opłaty adiacenckie]	672
Art. 108. [Delegacja ustawowa]	676

Rozdział 3

Prawo pierwokupu nieruchomości	677
Art. 109. [Prawo pierwokupu gminy]	677

Art. 110.	[Skutki i wykonanie prawa pierwokupu]	694
Art. 111.	[Cena w przypadku pierwokupu]	699
Rozdział 4		
Wywłaszczanie nieruchomości		701
Art. 112.	[Wywłaszczenie nieruchomości]	701
Art. 113.	[Beneficjenci wywłaszczenia i nieuregulowany stan prawny nieruchomości]	709
Art. 114.	[Rokowania o nabycie, ogłoszenie zamiaru wywłaszczenia]	715
Art. 115.	[Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego]	719
Art. 116.	[Wniosek o wywłaszczenie]	726
Art. 117.	[Wpis w księdze wieczystej]	731
Art. 118.	[Rozprawa administracyjna]	733
Art. 118a.	[Wywłaszczenie w przypadku nieuregulowanego stanu nieruchomości]	735
Art. 119.	[Decyzja o wywłaszczeniu]	737
Art. 120.	[Wywłaszczenie a nieruchomości sąsiednie]	741
Art. 121.	[Przejście własności, wygaśnięcie użytkowania wieczystego, dzierżawa]	746
Art. 122.	[Niezwłoczne zajęcie nieruchomości]	749
Art. 122a.	[Zrealizowanie celu publicznego a niezakończenie postępowania]	750
Art. 123.	[Wpis w księdze wieczystej]	752
Art. 124.	[Ograniczenie sposobu korzystania w nieruchomości]	754
Art. 124a.	[Ograniczenie korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym]	781
Art. 124b.	[Udostępnianie nieruchomości w celu wykonania konserwacji, remontu lub usunięcia awarii]	783
Art. 125.	[Zezwolenie na prowadzenie działalności związanej z wydobywaniem kopalin]	785
Art. 126.	[Ograniczenie praw do nieruchomości w przypadku siły wyższej i zagrożenia powstaniem szkody]	788
Art. 127.	(uchylony).	795
Rozdział 5		
Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości		795
Art. 128.	[Odszkodowania za wywłaszczenie – podstawowe zasady]	795
Art. 129.	[Ustalenie odszkodowania]	805
Art. 130.	[Wysokość odszkodowania]	809
Art. 131.	[Nieruchomość zamienna]	814
Art. 132.	[Zapłata odszkodowania]	818
Art. 133.	[Wyplata odszkodowania do depozytu sądowego]	833
Art. 134.	[Wartość rynkowa podstawą ustalenia odszkodowania]	835
Art. 135.	[Ustalenie odszkodowania na podstawie wartości odtworzeniowej]	840

Rozdział 6

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	843
Art. 136. [Zwrot wywłaszczonej nieruchomości]	843
Art. 137. [Zbędność na cel wywłaszczenia]	872
Art. 138. [Wygaśnięcie praw do nieruchomości]	882
Art. 139. [Stan zwracanej nieruchomości]	884
Art. 140. [Zwrot odszkodowania]	885
Art. 141. [Rozłożenie należności na raty]	890
Art. 142. [Orzekanie o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości]	892

Rozdział 7

Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	896
Art. 143. [Budowa urządzeń infrastruktury technicznej]	896
Art. 144. [Opłaty adiacenckie]	899
Art. 145. [Ustalenie opłaty adiacenckiej]	905
Art. 146. [Wysokość opłaty adiacenckiej]	912
Art. 147. [Rozłożenie opłaty adiacenckiej na raty]	916
Art. 148. [Terminy wnoszenia, waloryzacja, zaliczanie nakładów]	918
Art. 148a. (uchylony).	920
Art. 148b. [Warunki podłączenia do urządzeń infrastruktury technicznej]	920

DZIAŁ IV

WYCENA NIERUCHOMOŚCI	922
-----------------------------------	-----

Rozdział 1

Określanie wartości nieruchomości	922
Art. 149. [Zakres przedmiotowy wyceny nieruchomości]	922
Art. 150. [Wycena]	923
Art. 151. [Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa]	927
Art. 152. [Podejścia do wyceny]	930
Art. 153. [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe]	931
Art. 154. [Wybór podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości]	939
Art. 155. [Dane o nieruchomościach]	949
Art. 156. [Operat szacunkowy]	952
Art. 157. [Oceny operatu]	961
Art. 158. [Informacje do katastru i wyciąg z operatu]	969
Art. 159. [Upoważnienie ustawowe]	970

Rozdział 2

Powszechna taksacja nieruchomości	978
Art. 160. [Zakres powszechnej taksacji]	978
Art. 161. [Cel i podstawa taksacji]	979
Art. 162. [Wartości katastralne]	983
Art. 163. [Okresy i terminy powszechnej taksacji nieruchomości]	984
Art. 164. [Zasady taksacji]	985
Art. 165. [Wartość katastralna]	986
Art. 166. [Wartość katastralna gruntu]	987

Art. 167.	[Wartość katastralna części składowych gruntu]	987
Art. 168.	[Ponowne ustalenie wartości]	988
Art. 169.	[Mapy i tabele taksacyjne]	988
Art. 170.	[Decyzja o ustaleniu wartości katastralnej]	991
Art. 171.	[Obowiązek dostarczenia organowi informacji i dokumentów]	994
Art. 172.	[Kontrola taksacji]	996
Art. 173.	[Upoważnienie ustawowe]	998
Rozdział 3		
Badanie rynku nieruchomości		999
Art. 173a.	[Zakres badania rynku]	999
Art. 173b.	[Udostępnianie informacji]	1001
Art. 173c.	[Zakres informacji o rynku nieruchomości]	1001
DZIAŁ V		
DZIAŁALNOŚĆ ZAWODOWA W DZIEDZINIE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI		1003
Rozdział 1		
Rzeczoznawstwo majątkowe		1003
Art. 174.	[Rzeczoznawstwo majątkowe i rzeczoznawca majątkowy]	1003
Art. 175.	[Zasady wykonywania zawodu rzeczoznawcy]	1013
Art. 176.	[Wyłączenie rzeczoznawcy od udziału w szacowaniu nieruchomości]	1021
Art. 177.	[Wymagania wobec kandydatów na rzeczoznawców majątkowych]	1022
Art. 178.	[Odpowiedzialność zawodowa]	1032
Rozdział 2		
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami		1038
Art. 179.	(uchylony). [Pośrednictwo i pośrednik w obrocie nieruchomościami]	1038
Art. 180.	[Czynności pośrednictwa]	1039
Art. 181.	[Zasady wykonywania pośrednictwa]	1058
Art. 182.	(uchylony).	1063
Art. 183.	(uchylony).	1064
Art. 183a.	(uchylony).	1064
Rozdział 3		
Zarządzanie nieruchomościami		1065
Art. 184.	(uchylony).	1065
Art. 185.	[Zarządzanie nieruchomością i zakres czynności zarządcy]	1066
Art. 186.	[Zasady wykonywania zarządzania nieruchomościami]	1093
Art. 186a.	[Przekazywanie informacji o czynszach]	1097
Art. 187.	(uchylony).	1100
Art. 188.	(uchylony).	1100
Art. 189.	(uchylony).	1101

Art. 190. (uchylony).	1105
Rozdział 4	
Nadawanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcom majątkowym i dokonywanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej	
	1107
Art. 191. [Nadawanie uprawnień i licencji i postępowanie kwalifikacyjne]	1107
Art. 192. [Stwierdzenie nadania uprawnień zawodowych]	1123
Art. 193. [Rejestry rzeczoznawców, pośredników i zarządców]	1124
Art. 193a. (uchylony).	1129
Art. 194. [Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej]	1130
Art. 195. [Postępowanie wyjaśniające]	1134
Art. 195a. [Zastosowanie kar dyscyplinarnych]	1139
Art. 196. [Programy studiów podyplomowych i kursów specjalistycznych]	1141
Art. 196a. (uchylony).	1144
Art. 197. [Delegacja]	1144
DZIAŁ VI	
PRZEPISY KARNE	1148
Art. 198. [Kary]	1148
Art. 198a. [Wyłączenie kary]	1150
DZIAŁ VII	
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE, ZMIANY W PRZEPISACH OBOWIĄZUJĄCYCH I PRZEPISY KOŃCOWE	1152
Rozdział I	
Przepisy przejściowe	1152
Art. 199. [Nabycie własności i nabycie trwałego zarządu]	1152
Art. 200. [Niezakończone sprawy o stwierdzenie nabycia praw]	1155
Art. 201. [Postępowanie względem przedsiębiorstw państwowych utworzonych na podstawie zarządzeń Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej]	1174
Art. 202. [Uwłaszczenie instytucji kultury]	1175
Art. 203. [Zabezpieczanie zobowiązań]	1189
Art. 204. [Roszczenie o użytkowanie wieczyste]	1191
Art. 205. [Stosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami do roszczeń spółdzielni, związków spółdzielczych i innych osób prawnych]	1197
Art. 206. [Upoważnienie do określenia szczegółowych zasad nabywania praw do nieruchomości]	1199
Art. 207. [Uprawnienia posiadaczy nieruchomości Skarbu Państwa lub gminy]	1199
Art. 207a. [Zakres stosowania art. 207]	1207
Art. 208. [Decyzje lokalizacyjne i pozwolenia na budowę jako przesłanki uwłaszczenia]	1208

Art. 209.	[Przekształcenie prawa zabudowy w użytkowanie wieczyste]	1215
Art. 209a.	[Roszczenie o nabycie własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości przyległej związane z własnością lokali]	1220
Art. 210.	[Użytkowanie]	1227
Art. 211.	[Nabycie garażu]	1229
Art. 212.	(uchylony).	1234
Art. 213.	[Wyłączenie stosowania przepisów ustawy do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa]	1235
Art. 214.	[Grunty warszawskie – zwrot nieruchomości]	1236
Art. 215.	[Odszkodowania za gospodarstwo rolne lub dom jednorodzinny na gruntach warszawskich]	1240
Art. 216.	[Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy]	1248
Art. 216a.	[Wyłączenia pierwszeństwa w nabyciu]	1257
Art. 217.	[Ponowne nabycie własności nieruchomości]	1259
Art. 218.	[Zaliczenie nakładów na poczet ceny]	1261
Art. 219.	[Rozkładanie na raty i umarzanie zaległych opłat oraz umarzanie odsetek]	1264
Art. 220.	[Termin zagospodarowania nieruchomości gruntowej]	1266
Art. 221.	[Określanie stawek procentowych opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste]	1267
Art. 222.	[Zmiana stawek procentowych opłat rocznych z tytułu zarządu]	1271
Art. 223.	[Przekazanie dokumentacji nieruchomości przeznaczonych na potrzeby instytucji państwowych; oddanie w trwałą zarząd nieruchomości zajętych pod drogi krajowe]	1272
Art. 224.	[Przekształcenie ewidencji gruntów i budynków]	1274
Art. 225.	[Wartość katastralna gruntów rolnych]	1274
Art. 226.	[Pierwsza powszechna taksacja nieruchomości]	1275
Art. 227.	[Wskaźniki waloryzacji]	1275
Art. 228.	[Wyjątki w zakresie ewidencjonowania nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa]	1276
Art. 229.	[Wyłączenie roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości]	1277
Art. 229a.	(utracił moc).	1281
Art. 230.	[Termin wykonywania zawodu przez osoby niemające licencji i uproszczony tryb uzyskiwania licencji]	1282
Art. 231.	[Uznawanie uprawnień zawodowych]	1285
Art. 232.	(uchylony).	1287
Art. 233.	[Przepisy intertemporalne]	1288
Rozdział 2		
Zmiany w przepisach obowiązujących		1289
Art. 234–239. (pominięte).....		1289
Rozdział 3		
Przepisy końcowe		1289
Art. 240.	[Wyjaśnienia i odesłania]	1289
Art. 241.	[Utrata mocy prawnej ustaw]	1290

Spis treści

Art. 242. [Wejście w życie ustawy]	1291
Literatura	1293
Skorowidz rzeczowy	1297