

## 1590

## USTAWA

z dnia 5 listopada 2009 r.

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

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

1) w art. 34 po ust. 6 dodaje się ust. 6a i 6b w brzmieniu:

„6a. Przepis ust. 6 stosuje się do budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

6b. W przypadku realizacji pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 6 lub ust. 6a, przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.”;

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

„4. Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.”;

3) w art. 68:

a) w ust. 1 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana.”;

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

„1b. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielenia bonifikat i wysokość stawek procentowych.”;

c) ust. 3a otrzymuje brzmienie:

„3a. Zgoda, o której mowa w ust. 2c i 3, może dotyczyć więcej niż jednej nieruchomości.”;

4) w art. 73 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadkach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 1—6 i 8—10, właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. Przepis stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej związanego z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.”;

5) w art. 115 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego następuje po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy, o której mowa w art. 114 ust. 1, wyznaczonego 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. Termin wyznacza starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.”;

6) w art. 122:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji, udziela podmiotowi, który będzie realizował cel publiczny, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, jeżeli zwłoka w jej zajęciu uniemożliwiłaby realizację celu publicznego, na który nieruchomość została wywłaszczona. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

2. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 1, wydanie decyzji o wywłaszczeniu wymagałoby uprzedniego dokonania podziału nieruchomości, decyzji zatwierdzającej podział nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.”;

b) uchyla się ust. 3;

7) w art. 124:

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

„1a. W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego lub uzasadnionych ważnym interesem

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa oraz ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817 i Nr 161, poz. 1279 i 1281.

gospodarczym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji, o której mowa w ust. 1. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.”,

b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.

3. Udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, 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.”;

8) art. 124a otrzymuje brzmienie:

„Art. 124a. Przepisy art. 124 ust. 1—2 i 4—7 oraz art. 125 i 126 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3.”;

9) w art. 157:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie następujące zasady:

1) organizacja zawodowa wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych;

2) w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.”,

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

„1a. Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 493, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w art. 5b po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. Jeżeli minister właściwy do spraw Skarbu Państwa zleci sporządzenie dodatkowej wyceny nieruchomości lub wystąpi do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości tej wyceny albo wyceny, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. c, w trybie art. 157 ust. 1 albo ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.<sup>4)</sup>), bieg terminu, o którym mowa w ust. 4, ulega zawieszeniu do dnia otrzymania dodatkowej wyceny lub oceny prawidłowości sporządzanej wyceny, nie dłużej jednak niż na 60 dni.

3b. W sprawach szczególnie skomplikowanych okres zawieszenia postępowania może ulec wydłużeniu, nie więcej jednak niż o 30 dni. O przyznaniu wydłużenia okresu zawieszenia postępowania minister właściwy do spraw Skarbu Państwa zawiadamia stronę postępowania.”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o kształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459 oraz z 2007 r. Nr 191, poz. 1371) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej — w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne;”,

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

„1a. Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jest wojewoda.”;

<sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1996 r. Nr 156, poz. 775, z 1997 r. Nr 106, poz. 673, Nr 115, poz. 741 i Nr 141, poz. 943, z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, z 2000 r. Nr 48, poz. 550, z 2001 r. Nr 4, poz. 26, z 2002 r. Nr 25, poz. 253 i Nr 240, poz. 2055, z 2004 r. Nr 99, poz. 1001, Nr 123, poz. 1291 i Nr 273, poz. 2703, z 2005 r. Nr 169, poz. 1417 i Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 107, poz. 721 oraz z 2009 r. Nr 157, poz. 1241.

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817, Nr 161, poz. 1279 i 1281 i Nr 206, poz. 1590.

2) w art. 4:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.<sup>5)</sup>).”,

b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa — na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego — na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.”,

c) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić wyższej, niż określona w ust. 8—10 bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa — na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego — na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.”,

d) po ust. 11 dodaje się ust. 11a w brzmieniu:

„11a. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 7 lub 11, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.”,

e) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 7—11, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.”,

f) ust. 17 otrzymuje brzmienie:

„17. W przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 15, do wyrażenia zgody przez wojewodę, radę lub sejmik stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”;

3) art. 5 otrzymuje brzmienie:

„Art. 5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz:

- 1) osób fizycznych, o których mowa w art. 1 ust. 1a, lub ich następców prawnych;
- 2) spółdzielni mieszkaniowych lub ich następców prawnych, będących użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, które uzyskały użytkowanie wieczyste w sposób określony w art. 1 ust. 1a pkt 1 lub pkt 2.”;

4) po art. 5 dodaje się art. 5a w brzmieniu:

„Art. 5a. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.”.

**Art. 4.** W sprawach wszczętych i niezakończonych, prowadzonych na podstawie przepisów działów III i IV ustawy zmienianej w art. 1, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 5.** W sprawach wszczętych i niezakończonych, prowadzonych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 3, w brzmieniu dotychczasowym, w przypadkach, w których istnieje konieczność podjęcia nowych zarządzeń lub uchwał uwzględniających przepisy wprowadzone niniejszą ustawą, organ zawiesza postępowanie do czasu podjęcia tych zarządzeń lub uchwał.

**Art. 6.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *L. Kaczyński*

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817, Nr 161, poz. 1279 i 1281 i Nr 206, poz. 1590.