



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
IV kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM 10-15-03

**Druk nr 1421**

Warszawa, 12 marca 2003 r.

Pan  
Marek Borowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

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

**- o zmianie ustawy o gospodarce  
nieruchomościami oraz o zmianie  
niektórych innych ustaw** wraz z projektami  
podstawowych aktów wykonawczych.

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

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

Z wyrazami szacunku

(-) Leszek Miller

**U S T A W A**

**z dnia**

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

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 oraz z 2003 r. Nr 1, poz. 15) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa, nie oddane w użytkowanie wieczyste albo stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa,”

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) działce gruntu – należy przez to rozumieć nie podzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej,”

c) pkt 3a otrzymuje brzmienie:

„3a) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce,”

d) po pkt 3a dodaje się pkt 3b w brzmieniu:

- „3b) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,”
- e) po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:
- „6a) określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości,”
- f) pkt 13 otrzymuje brzmienie:
- „13) osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu,”
- g) po pkt 13 dodaje się pkt 14-16 w brzmieniu:
- „14) standardach zawodowych – należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, ustalone zgodnie z przepisami prawa,
- 15) organizacjach zawodowych – należy przez to rozumieć utworzone, zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności odpowiednio rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości,
- 16) nieruchomości podobnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie w planie miejscowym, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”;

2) w art. 6:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,”

b) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„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 aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,”

3) art. 9 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9. W sprawach, o których mowa w przepisach działu III, z wyłączeniem art. 97 ust. 3 pkt 1, art. 122 i art. 126, wykonanie decyzji następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie termin na wniesienie skargi na decyzję do sądu administracyjnego. W razie wniesienia skargi do sądu administracyjnego w tych sprawach, organ, który wydał decyzję, wstrzymuje z urzędu jej wykonanie, w drodze postanowienia, na które nie przysługuje zażalenie.”

4) art. 9a otrzymuje brzmienie:

„Art. 9a. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ustawie, rozstrzyganych w drodze decyzji przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, jest wojewoda.”

5) w art. 10 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i osób trzecich, przepisy niniejszego działu stosuje się wyłącznie

e do gospodarowania udziałem Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w tej nieruchomości.”;

6) w art. 11 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli przepisy ustawy wymagają udzielenia zgody przez radę, sejmik lub wojewodę, wyrażenie zgody, z wyjątkiem zgody, o której mowa w art. 46 ust. 4, następuje odpowiednio w drodze uchwały rady lub sejmiku albo zarządzenia wojewody.”;

7) po art. 11 dodaje się art. 11a w brzmieniu:

„Art. 11a. Przepis art. 11 ust. 1 stosuje się do czynności prawnych podejmowanych na rzecz lub w interesie Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.”;

8) w art. 13:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie :

„2. Nieruchomość może być, z zastrzeżeniem art. 59 ust. 1, przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel, darowizna podlega odwołaniu, z zastrzeżeniem ust. 2a.”,

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

„2a. Darowizny nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa dokonuje starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej - za zgodą wojewody, a nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego jej organ wykonawczy - za zgodą rady albo sejmiku. Odstąpienie od odwołania darowizny następuje za zgodą organu, który wyraził zgodę na jej dokonanie.”;

9) w art. 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być sprzedawane jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną lub oddawane tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty. Nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną albo oddawane im w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty.”;

10) w art. 15:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepis ust.1 stosuje się również w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego. W przypadku różnicy wartości zamienianych praw stosuje się dopłatę równą tej różnicy.”;

b) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Przepisy ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio do zamiany udziałów we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości.”;

11) w art. 17:

a) ust.1 otrzymuje brzmienie:

„1. Państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nabywają nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa, a samorządowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej - na własność lub w użytkowanie wieczyste odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego.”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Jednostki organizacyjne, o których mowa w ust. 1 i 2, uzyskują do nabytych nieruchomości trwały zarząd z mocy prawa z dniem ich nabycia.”;

12) art. 21 otrzymuje brzmienie:

„Art. 21. 1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa stanowią nieruchomości, które w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stanowiły własność Skarbu Państwa i nie były oddane w użytkowanie wieczyste.

2. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa stanowią również nieruchomości, które po dniu wejścia w życie ustawy:

- 1) zostały nabyte, w drodze umowy, na własność lub w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa,
- 2) zostały przejęte lub nabyte, w drodze wyłączenia, na rzecz Skarbu Państwa,
- 3) stały się własnością Skarbu Państwa, w drodze zamiany lub darowizny, albo, co do których Skarb Państwa uzyskał w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,
- 4) stanowiły własność Skarbu Państwa i w stosunku do których wygasło po tym dniu prawo użytkowania wieczystego,
- 5) pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych państwowych osobach prawnych oraz zlikwidowanych państwowych jednostkach organizacyjnych,
- 6) stały się własnością Skarbu Państwa wskutek zrzeczenia się,
- 7) zostały przejęte na rzecz Skarbu Państwa w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
- 8) zostały przejęte lub nabyte na własność lub w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów prawnych.”;

13) art. 22 otrzymuje brzmienie:

„Art. 22. 1. Nieruchomości stanowiące odpowiednio zasób nieruchomości Skarbu Państwa, województwa lub powiatu, przeznaczone w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz na realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, przekazuje się gminie, w drodze darowizny, na jej wniosek, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy i jeżeli cele te nie są lub nie mogą być realizowane odpowiednio przez Skarb Państwa, województwo lub powiat. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel, darowizna podlega odwołaniu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Odstąpienie od odwołania darowizny następuje za zgodą organu, który wyraził zgodę na jej dokonanie.”;

14) w art. 23:

a) w ust. 1:

- zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„1. Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4 i art. 60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności:”;

- pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu,”;

- po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

„7a) wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas dłuższy niż 3 lata wymaga zgody wojewody,”;

- pkt 8 otrzymuje brzmienie:



„8) podejmują czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, w sprawach uprawnień, o których mowa w art. 212, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6, może być powierzone zarządcom nieruchomości lub przedsiębiorcom, o których mowa w art. 184. Wyłonienie zarządcy lub przedsiębiorcy następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 664, Nr 113, poz. 984, Nr 197, poz. 1661 oraz z 2003 r. Nr 2, poz. 16).”;

15) w art. 24:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Gminny zasób nieruchomości stanowią nieruchomości, które w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stanowiły własność gminy i nie były oddane w użytkowanie wieczyste, w tym nieruchomości nabyte na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, Nr 43, poz. 253 i Nr 92, poz. 541, z 1991 r. Nr 34, poz. 151, z 1992 r. Nr 6, poz. 20, z 1993 r. Nr 40, poz. 180, z 1994 r. Nr 1, poz. 3 i Nr 65, poz. 285, z 1996 r. Nr 23, poz. 102 i Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 9, poz. 43 oraz z 2002 r. Nr 153, poz. 271).”,

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

„1a. Gminny zasób nieruchomości stanowią również nieruchomości, które po dniu wejścia w życie ustawy:

- 1) zostały nabyte, w drodze umowy, na własność lub w użytkowanie wieczyste gminy,
- 2) zostały przejęte lub nabyte, w drodze wyłączenia, na rzecz gminy,
- 3) stały się własnością gminy, w drodze zamiany lub darowizny, albo, co do których gmina uzyskała w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,
- 4) stanowiły własność gminy i w stosunku do których po tym dniu wygasło prawo użytkowania wieczystego,
- 5) pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych komunalnych osobach prawnych oraz zlikwidowanych komunalnych jednostkach organizacyjnych,
- 6) stały się własnością gminy na skutek zrzeczenia się,
- 7) zostały nabyte w drodze pierwokupu,
- 8) zostały przejęte na rzecz gminy w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
- 9) zostały przejęte lub nabyte na własność lub w użytkowanie wieczyste gminy na podstawie innych tytułów prawnych.”;

16) w art. 25 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 2, z wyłączeniem czynności wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7-8, może być powierzane zarządcom nieruchomości lub przedsiębiorcom, o których mowa w art. 184. Wyłonienie zarządcy lub przedsiębiorcy następuje na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w art. 23 ust. 2.”;

17) w art. 25a:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zostały przejęte lub nabyte, w drodze wyłączenia, na rzecz powiatu,”,

b) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) stanowiły własność powiatu i w stosunku do których wygasło prawo użytkowania wieczystego,”,

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

„6a) zostały przejęte na rzecz powiatu w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,”,

d) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) zostały przejęte lub nabyte na własność lub w użytkowanie wieczyste powiatu na podstawie innych tytułów prawnych.”;

18) w art. 25c:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zostały przejęte lub nabyte, w drodze wyłączenia, na rzecz województwa,”,

b) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) stanowiły własność województwa i w stosunku do których wygasło prawo użytkowania wieczystego,”,

c) po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

„7a) zostały przejęte na własność województwa w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,”,

d) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) zostały przejęte lub nabyte na własność lub w użytkowanie wieczyste województwa na podstawie innych tytułów prawnych.”;

19) w art. 32:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zastrzeżeniem ust. 1a i ust. 3.”,

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

„1a. Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa może być sprzedana użytkownikowi wieczystemu za zgodą wojewody.”;

20) w art. 34 po ust. 6 dodaje się ust. 7 i 8 w brzmieniu:

„7. Zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 nie może nastąpić z pominięciem, przysługującego najemcom lokali mieszkalnych położonych w tym budynku, pierwszeństwa w nabyciu tych lokali.

8. Przepisu ust. 1 i 7 nie stosuje się, jeżeli zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego albo między tymi jednostkami do realizacji celów publicznych.”;

21) w art. 35 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub do oddania w użytkowanie wieczyste, a także do oddania w użytkowanie, najem lub dzierżawę na czas dłuższy niż 3 lata. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.”;

22) art. 36 otrzymuje brzmienie:

„Art. 36. W przypadku naruszenia przez właściwy organ przepisów art. 34 ust. 1-5 i 7, Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych.”;

23) w art. 37:

a) w ust. 2 :

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2,”
- pkt 6 otrzymuje brzmienie:  
„6) przedmiotem zbycia jest nieruchomości lub jej części, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomości lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,”
- po pkt 8 dodaje się pkt 9-11 w brzmieniu:
  - „9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
  - 10) jest zbywana na rzecz organizacji zrzeszającej działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,
  - 11) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.”

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

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

24) w art. 38 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Właściwy organ może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z uzasadnionej przyczyny, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości, w sposób określony w ust. 2.”;

25) art. 39 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 39. 1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym właściwy organ może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, stosownie do art. 67 ust. 2 pkt 2.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.
3. W przypadku zachowania terminów, o których mowa w ust. 1 i 2, właściwy organ nie ma obowiązku ponownego sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste.”;

26) w art. 40:

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

„2a. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa nie wybrała żadnej oferty.

5. Uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do wojewody, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, albo do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiących własność tej jednostki.”;

27) art. 42 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 42. 1. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób i tryb przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego, uwzględniając konieczność zapewnienia jawności i jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, uzyskania najkorzystniejszego wyniku przetargu.
2. Wydając rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, Rada Ministrów ustali:
    - 1) minimalne terminy, po upływie których mogą być organizowane kolejne przetargi,
    - 2) sposób ustalania ceny wywoławczej,
    - 3) wysokość wadium oraz terminy i formy jego wnoszenia i zwrotu,
    - 4) sposób i terminy ogłoszenia przetargu,
    - 5) tryb powoływania, skład oraz sposób działania komisji przetargowej,
    - 6) sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu,
    - 7) tryb postępowania w przypadku zaskarżenia przetargu,

8) tryb postępowania przy przeprowadzaniu poszczególnych rodzajów przetargów.”;

28) w art. 43:

a) w ust. 2 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) budowy lub remontu obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego,

3) oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na okres do trzech lat, lub za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na okres powyżej trzech lat.”,

b) ust.4a otrzymuje brzmienie:

„4a. Zgoda, o której mowa w ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w ust. 4, a także w art. 47 ust. 1 i art. 48 ust. 1, nie jest wymagana w przypadku Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, 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, Instytutu Pamięci Narodowej-Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu oraz Państwowej Inspekcji Pracy.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Nieruchomości stanowiące własność lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące własność lub przedmiot



użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego  
– odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej.”;

29) w art. 48 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Jeżeli przekazanie trwałego zarządu przez jednostkę organizacyjną następuje na rzecz jednostki wymienionej w art. 60, o wygaśnięciu trwałego zarządu orzeka właściwy organ, zaś o jego ustanowieniu orzeka minister właściwy do spraw administracji publicznej.”;

30) w art. 49 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli likwidacja jednostki organizacyjnej następuje w wyniku przekształceń organizacyjnych, właściwy organ orzeka o wygaśnięciu trwałego zarządu przysługującego likwidowanej jednostce organizacyjnej albo o wygaśnięciu trwałego zarządu przysługującego likwidowanej jednostce organizacyjnej z równoczesnym ustanowieniem trwałego zarządu na rzecz jednostek organizacyjnych utworzonych w wyniku tych przekształceń lub na rzecz jednostek istniejących przejmujących zadania jednostki likwidowanej.”;

31) po art. 49 dodaje się art. 49a w brzmieniu:

„Art. 49a. Przepisy art. 43-49 stosuje się odpowiednio w przypadku:

- 1) oddania w trwały zarząd udziału we współwłasności lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości jednej lub kilku jednostkom organizacyjnym,
- 2) oddania w trwały zarząd całej nieruchomości kilku jednostkom organizacyjnym w częściach ułamkowych.”;

32) w art. 57 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

- „2. O sposobie zagospodarowania tych nieruchomości rozstrzyga minister właściwy do spraw Skarbu Państwa, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.
3. Jeżeli minister właściwy do spraw Skarbu Państwa lub inny organ upoważniony na mocy odrębnych przepisów nie zagospodarował nieruchomości, o których mowa w ust. 1, przekazuje je protokolarnie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.”;

33) art. 59 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 59. 1. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa może wyposażyć fundację lub dokonać darowizny nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa na rzecz fundacji z przeznaczeniem nieruchomości na cel, o którym mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel, darowizna może być odwołana.
2. Zbycie lub obciążenie przez fundację nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa. Art. 5b i 5c ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 493 i 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 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253 i Nr 240, poz. 2055) stosuje się odpowiednio.
  3. Czynność prawna dokonana przez fundację z naruszeniem obowiązku określonego w ust. 2 jest nieważna.

4. W sprawach, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 51 ust. 2 i 4 oraz art. 52.
5. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencja Mienia Wojskowego oraz Wojskowa Agencja Mieszkaniowa mogą, na warunkach określonych w ust. 1, wyposażyć fundację lub dokonać na jej rzecz darowizny nieruchomości, w stosunku do której wykonują prawa właścicielskie Skarbu Państwa, po uprzednim uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw Skarbu Państwa. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel, darowizna może być odwołana. Przepisy ust. 2–4 stosuje się, z tym że zgodę, o której mowa w ust. 2, wyraża, po uprzednim uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw Skarbu Państwa, odpowiednio Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencja Mienia Wojskowego, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa.”;

34) w art. 60 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

- „1. Gospodarka nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, na potrzeby statutowe Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego i innych sądów administracyjnych, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji, Krajowego Biura Wyborczego, Instytutu Pamięci Narodowej-Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu oraz Państwowej Inspekcji Pracy, a także ministerstw, urzędów centralnych i urzędów wojewódzkich - należy do ministra właściwego do spraw administracji publicznej.”;

35) w art. 67:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości rynkowej.”,

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

„1a. Cena lokalu jest ustalana jako łączna cena lokalu, pomieszczeń przynależnych oraz udziału w nieruchomości wspólnej.”,

c) w ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż cena wywoławcza w drugim przetargu.”,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość rynkowa, z zastrzeżeniem ust. 3a.”,

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

„3a. Jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości.”,

f) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisów ust. 2-3a nie stosuje się przy sprzedaży nieruchomości na rzecz przedstawicielstw, o których mowa w art. 61 ust. 1.”;

36) w art. 68:

a) w ust. 1 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,

2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Właściwy organ, na wniosek nabywcy, może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku.”;

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

„2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej.”;

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

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

37) w art. 70:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie

hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu lub województwa mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 3, stopy procentowej.”;

38) w art. 71 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nie przekraczający danego roku kalendarzowego.”;

39) w art. 72 w ust. 3 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową lub turystyczną - 1% ceny,”;

40) w art. 73:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W wypadkach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 1-6 i 8, właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od pierwszej

opłaty i opłat rocznych. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem wejścia w życie ustawy.”,

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Właściwy organ wypowiada udzieloną bonifikatę, jeżeli osoba, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste, przed upływem 10 lat, licząc od dnia ustanowienia tego prawa, dokonała jego zbycia lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Przy wypowiedzeniu stosuje się odpowiednio art. 78-81. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego, może odstąpić od wypowiedzenia bonifikaty za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku.”,

c) po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej.”;

41) w art. 77 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.”;

42) w art. 78 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej jej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej

wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.”;

43) w art. 81 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 79 i 80 stosuje się odpowiednio.”;

44) w art. 82 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Właściwy organ może, na wniosek jednostki organizacyjnej złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu uiszczenia opłaty rocznej, ustalić inny termin uiszczenia tej opłaty, nie przekraczający danego roku kalendarzowego.”;

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

„2) za nieruchomości oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, a także na siedziby organów władzy i administracji państwowej nie wymienionych w art. 60 - 0,3% ceny,”;

46) w art. 84 w ust. 3:



a) pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową”;

b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

- „4) na siedziby aresztów śledczych, zakładów karnych i zakładów dla nieletnich.”;

47) w art. 87 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

- „4. Przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, zalicza się wartość nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.”;

48) w art. 88 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

- „2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku budowy lub remontu obiektu budowlanego położonego na nieruchomości.”;

49) w art. 90:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „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 lub remont obiektu budowlanego. 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.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepis art. 88 ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli jednostka organizacyjna, sprawująca trwały zarząd, rozliczyła się z tytułu poniesionych nakładów, stosownie do ust. 1, z jednostką organizacyjną, na wniosek której nastąpiło przekazanie trwałego zarządu.”;

50) art. 91 otrzymuje brzmienie:

„Art. 91. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając ich przeznaczenie, wyposażenie i lokalizację.”;

51) art. 92 otrzymuje brzmienie:

„Art. 92. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg nie będących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3ha.”;

52) w art. 93:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94.”,

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

„2a. Podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, jest dopuszczalny jedynie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości rolnej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami rolnymi.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 94, art. 95 i art. 97 ust. 3, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.”;

53) w art. 95:

a) zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„Niezależnie od ustaleń planu miejscowego podział nieruchomości następuje w celu:”,

b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce w dobrej wierze przez samoistnego posiadacza,”,

c) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) wydzielenia działki budowlanej,”,

d) po pkt 7 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.”;

54) w art. 96:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział.”;

55) w art. 97:

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

„1a. Do wniosku, o którym mowa ust. 1, należy dołączyć następujące dokumenty:

- 1) stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości,
- 2) wypis i wyrys z katastru nieruchomości,
- 3) decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, w przypadkach, o których mowa w art. 93 ust. 6 i art. 94 ust. 1,
- 4) wstępny projekt podziału,
- 5) protokół z przyjęcia granic nieruchomości,
- 6) wykaz zmian gruntowych,
- 7) wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej,
- 8) mapa z projektem podziału.

1b. Projekt podziału powinien być sporządzony na aktualnej mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. Przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Nie dotyczy to podziału, o którym orzeka sąd.”;

c) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, można również dokonać na koszt osoby lub jednostki organizacyjnej, która będzie realizowała cel publiczny.”;

56) po art. 97 dodaje się art. 97a w brzmieniu:

„Art. 97a. W przypadku dokonywania z urzędu podziału nieruchomości o nie uregulowanym stanie prawnym stosuje się następujące zasady:

- 1) informację o zamiarze dokonania podziału wójt, burmistrz albo prezydent miasta podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim,
- 2) jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie podziałowe,
- 3) po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w pkt 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może wydać decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości,
- 4) decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.”;

57) w art. 98:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna, albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się

także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna, albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Właściwy organ składa wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej praw gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa do działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Podstawą wpisu tych praw do księgi wieczystej jest ostateczna decyzja zatwierdzająca podział.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.”,

d) uchyla się ust. 4;

58) po art. 98 dodaje się art. 98a i 98b w brzmieniu:

„Art. 98a. 1. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50% różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie

opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Przepisy art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego.
3. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości, zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale, powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie.

Art. 98b. 1. Właściciele albo użytkownicy wieczystości nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednorodne prawa do tych nieruchomości. Do wniosku należy dołączyć, złożone w formie aktu notarialnego, zobowiązanie do dokonania zamiany, o której mowa w ust. 3.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 93-94, 96, art. 97 ust. 2, art. 98, 98a oraz 99.
3. Podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się pod warunkiem, że właściciele albo użytkownicy wieczystości dokonają, w drodze zamiany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich

nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu. W razie nierównej wartości zamienianych części nieruchomości stosuje się art. 15.”;

59) art. 100 otrzymuje brzmienie:

„Art. 100. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób i tryb dokonywania podziałów nieruchomości, z uwzględnieniem sposobów sporządzania dokumentów wymaganych w tym postępowaniu, w tym ich wzorów.”;

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

„3. Projekt uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości podlega zaopiniowaniu przez radę uczestników scalenia oraz wyłożeniu do wglądu uczestnikom postępowania, na okres 21 dni, w siedzibie urzędu gminy. O wyłożeniu projektu uchwały do wglądu zawiadamia się na piśmie uczestników postępowania, których adresy zostały ustalone, a ponadto informację o wyłożeniu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej.”;

61) w art. 104:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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



b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Obciążenia na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem przenosi się do nowo założonych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem art. 105 ust. 5.”;

62) w art. 105 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Działki gruntu wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, nie będących drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi, 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. Jeżeli działki gruntu zostały wydzielone pod drogi powiatowe, wojewódzkie lub krajowe albo pod poszerzenie tych dróg, stosuje się odpowiednio art. 98 ust. 1.”;

63) w art. 106:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Za działki gruntu, wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, a także za urządzenia, których właściciele lub użytkownicy wieczysti nie mogli odłączyć od gruntu, oraz za drzewa i krzewy gmina wypłaca, z zastrzeżeniem ust. 1a, odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielami lub użytkownikami wieczystymi a właściwym organem wykonawczym jednostki samorządu terytorialnego lub starostą. Dopłatę, o której mowa w art. 105 ust. 2, oraz odszkodowanie, jeżeli nie dojdzie do jego uzgodnienia, ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Odszkodowanie wypłaca właściwy organ.”;

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

„1a. Za działki gruntu wydzielone pod drogi powiatowe, wojewódzkie lub krajowe albo pod poszerzenie tych dróg

odszkodowanie wypłaca odpowiednio powiat, województwo lub Skarb Państwa.”;

64) art. 108 otrzymuje brzmienie:

„Art. 108. 1. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób i tryb scalania i podziału nieruchomości oraz sposób i tryb ustalania opłat adiacenckich, z uwzględnieniem rodzajów dokumentów i rozliczania kosztów postępowania.

2. Wydając rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, Rada Ministrów określi:

- 1) rodzaje czynności poprzedzających wszczęcie postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości oraz terminy wykonywania tych czynności,
- 2) sposób ustalania granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych do objęcia scaleniem i podziałem,
- 3) sposób przyjmowania granic nieruchomości przy wykonywaniu mapy z projektem scalenia i podziału,
- 4) sposób wyboru i działania rady uczestników scalenia,
- 5) sposób sporządzania, rodzaje i treść dokumentów niezbędnych w postępowaniu związanym ze scaleniem i podziałem.”;

65) w art. 109:

a) w ust. 1:

- pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) prawa użytkowania wieczystego nie zabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę,

- 3) nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne,”
  - po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:
    - „3a) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o której mowa w pkt 3,”
  - po pkt 4 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:
    - „5) nieruchomości położonej na obszarze portów i przystani morskich.”
- b) w ust. 3 pkt 5 otrzymuje brzmienie:  
„5) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.”;
- 66) w art. 110 ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.”;
- 67) w art. 113 ust. 4 otrzymuje brzmienie:  
„4. Jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, przy jej wywłaszczeniu przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości.”;
- 68) w art. 114 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:  
„3. W przypadku nieruchomości o nie uregulowanym stanie prawnym, informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o

zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości.

4. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wsząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe.”;

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

- „2. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego może nastąpić 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, lub organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki.”;

70) w art. 122 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

- „1. W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może, w drodze decyzji, udzielić osobie lub jednostce organizacyjnej, która będzie realizowała cel publiczny, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, jeżeli zwłoka w jej zajęciu uniemożliwiłaby realizację celu publicznego, na który nieruchomość została wywłaszczona. Decyzji tej może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności.”;

71) w art. 123 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Najem, dzierżawa lub użyczenie oraz trwałe zarząd wywłaszczonej nieruchomości wygasają z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna.”;

72) art. 124a otrzymuje brzmienie:

„Art. 124a. Przepisy art. 124, z wyłączeniem ust. 3, oraz przepisy art. 125 i 126 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nie uregulowanym 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.”;

73) art. 125 otrzymuje brzmienie:

„Art. 125. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może, w drodze decyzji, ograniczyć, na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu lub wydobywaniu kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Przepisy art. 124 ust. 2-5 stosuje się odpowiednio.”;

74) uchyla się art. 127;

75) w art. 128 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wywłaszczenie własności nieruchomości lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw.”;

76) w art. 129:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Odszkodowanie ustala starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 5.”,

b) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3, art. 106 ust. 1, art. 124-126, a także w przypadku gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.”;

77) w art. 130 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. W przypadku, o którym mowa w art. 129 ust. 5, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw, a w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3 i art. 106 ust. 1, według stanu odpowiednio w dniu wydania decyzji o podziale lub podjęcia uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.”;

78) w art. 132:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu podlega wykonaniu, z zastrzeżeniem ust. 1a.”,

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

„1a. W sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje

jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania.”,

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

„3a. Jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której odszkodowanie wypłacono, lub jej spadkobierca jest zobowiązana do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.”,

e) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120, do zapłaty ceny nabycia części nieruchomości, o której mowa w art. 113 ust. 3, a także do zapewnienia nieruchomości zamiennej jest zobowiązany, z zastrzeżeniem ust. 6-8, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki.”,

f) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Zapłata odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124 i 125 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie odpowiednio na założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń albo zezwolenie na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu lub wydobywaniu kopalin.”,

g) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Do zapłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 126, oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu jest zobowiązany starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.”,

h) po ust. 7 dodaje się ust. 8 w brzmieniu:

„8. Osoba lub jednostka organizacyjna, która będzie realizowała cel publiczny, może pokryć koszty należności, o których mowa w ust. 5 i 6, oraz koszty ustalenia tych należności.”;

79) w art. 136:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części jeżeli, stosownie do przepisu art. 137, stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części występuje się do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zawiadamiając o tym właściwy organ. Warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej stosownie do art. 140.”,

b) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Przepisów ust. 1-5 nie stosuje się w przypadku wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego.”;

80) w art. 137 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część, jeżeli zgodnie z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu złożenia wniosku o zwrot istnieje



możliwość jej zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym albo jeżeli przylega do nieruchomości stanowiącej własność osoby wnioskującej o zwrot.”;

81) w art. 138 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Najem, dzierżawa lub użyczenie zwracanej nieruchomości wygasa z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna.”;

82) w art. 140 ust. 1-5 otrzymują brzmienie:

„1. W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca zwraca Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, ustalone w decyzji odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania.

2. Odszkodowanie pieniężne podlega waloryzacji, z tym że jego wysokość po waloryzacji, z zastrzeżeniem art. 217 ust. 2, nie może być wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości w dniu zwrotu, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, nie może być wyższa niż jej wartość odtworzeniowa.

3. Jeżeli zwrotowi podlega część wywłaszczonej nieruchomości, zwracaną kwotę odszkodowania ustala się proporcjonalnie do powierzchni tej części nieruchomości.

4. W razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, odszkodowanie, ustalone stosownie do ust. 2, pomniejsza się albo powiększa o kwotę równą różnicy wartości określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia oraz stan nieruchomości z dnia zwrotu. Nie uwzględnia się skutków wynikających ze

zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.

5. Jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomość zamienna oraz dopłata pieniężna, oprócz nieruchomości zamiennej zwraca się także tę dopłatę w wysokości ustalonej według zasad, o których mowa w ust. 2, z tym że wysokość zwaloryzowanej kwoty nie może być wyższa niż różnica między wartością nieruchomości zwracanej a wartością nieruchomości zamiennej określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości. W razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości zamiennej stosuje się dopłaty pieniężne równe różnicy wartości tej nieruchomości określonej na dzień zwrotu.”;

83) w art. 143 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

- „2. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.”;

84) art. 145 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 145. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.
2. Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia

warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.”;

85) w art. 146 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.”;

86) w art. 147 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.”;

87) po art. 148 dodaje się art. 148a w brzmieniu:

„Art. 148a. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, kryteria uznawania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej, uwzględniając w szczególności:

- 1) maksymalną odległość urządzeń infrastruktury technicznej od nieruchomości,
- 2) dostępność urządzenia do podłączenia do nieruchomości,
- 3) dostępność korzystania z drogi.”;

88) art.149 otrzymuje brzmienie:

„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 i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”;

89) w art. 151 :

a) w ust. 1 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:”;

b) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.”;

90) w art. 152 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.”;

91) w art. 153 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były

przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”;

92) art. 154 otrzymuje brzmienie:

„Art. 154. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.”;

93) w art. 155:

a) w ust. 1:

- zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:” ,

- po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:

„6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz,”,

- pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w

wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, oraz sądy są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane określone w ust. 1.”;

94) art. 156 otrzymuje brzmienie:

„Art. 156. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.

3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, jednak nie dłużej niż przez okres 24 miesięcy od daty jego sporządzenia. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym.

5. Przepisy ust. 3 i 4 nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych i nie dotyczą postępowania przed sądem powszechnym.”;

95) Art. 157 otrzymuje brzmienie:

- „art. 157. 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.
2. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego ponownej wyceny nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia kwestionowanego operatu szacunkowego.
3. W przypadku gdy operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu sądowym, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.”;

96) art. 159 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 159. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości oraz sposób sporządzania operatu szacunkowego, uwzględniając:
- 1) sposoby określania wartości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny nieruchomości,
- 2) sposoby określania wartości nakładów na nieruchomości,
- 3) sposób określania wartości nieruchomości do ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2, odszkodowania, o którym mowa w art. 128 ust. 4, i odszkodowania, o którym mowa w art. 160 Kodeksu postępowania administracyjnego,
- 4) dane, jakie powinien zawierać operat szacunkowy oraz sposób potwierdzania jego aktualności.”;

97) w art. 161 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Do ustalania wartości tych nieruchomości stosuje się przepisy rozdziału 1 niniejszego działu. Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących.”;

98) w art. 166 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

- „2. Jednostkowe wartości powierzchni gruntów w wyodrębnionych strefach przedstawia się w wykazach tych stref, stanowiących integralną część map taksacyjnych.
3. Wartość katastralną gruntu ustala się jako iloczyn powierzchni wykazanej w katastrze nieruchomości oraz jednostkowej wartości, o której mowa w ust. 2.”;

99) art. 173 otrzymuje brzmienie:

„Art. 173. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości, uwzględniając:

- 1) cechy nieruchomości wpływające na wartość katastralną,
- 2) źródła danych o nieruchomościach na potrzeby powszechnej taksacji,
- 3) sposób ustalania wartości katastralnych,
- 4) sposób zakończenia powszechnej taksacji,
- 5) sposób przeprowadzania kontroli powszechnej taksacji nieruchomości,



- 6) sposób sporządzania, rodzaje i wzory dokumentów stosowanych przy przeprowadzaniu powszechnej taksacji.”;

100) w dziale IV po rozdziale 2 dodaje się rozdział 3 w brzmieniu:

„Rozdział 3 Badanie rynku nieruchomości

Art. 173a. 1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast dokonuje okresowych badań rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Badania dotyczą wartości nieruchomości, cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.

2. Na podstawie badań, o których mowa w ust. 1, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast opracowuje analizy i zestawienia zbiorcze charakteryzujące rynek nieruchomości oraz je publikuje.

Art. 173b. Organy administracji publicznej dysponujące informacjami o rynku nieruchomości, a w szczególności organy statystyki publicznej i organy właściwe w sprawach katastru nieruchomości są obowiązane do nieodpłatnego udostępniania do wglądu Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast posiadanych informacji dotyczących rynku nieruchomości.”;

101) w art. 174:

- a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Rzecznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem.”;

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

„3a. Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, nie stanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

- 1) rynku nieruchomości,
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali,
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora,
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych przedsiębiorstw.

3b. Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”. Tytuł zawodowy „rzeczoznawca majątkowy” podlega ochronie prawnej.”,

c) po ust. 6 dodaje się ust. 7-9 w brzmieniu:

„7. Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód:

- 1) prowadząc jako przedsiębiorca działalność w zakresie szacowania nieruchomości albo
- 2) w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości .

8. Rzeczoznawca majątkowy nie może łączyć wykonywania zawodu w formach wymienionych w ust. 7.

9. Przepisy ust. 7 i 8 nie dotyczą biegłych sądowych, emerytów i rencistów oraz osób zatrudnionych w bankach.”;

102) w art. 175:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 174 ust. 6.”,

b) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.”;

103) w art. 178:

a) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) nagana,”

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

„2a. Kary, o których mowa w ust. 2 pkt 2–4, podlegają wpisowi do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.

2b. Zastosowanie kary, o której mowa w ust. 2 pkt 5, powoduje wykreślenie osoby ukaranej z rejestru.

2c. Usunięcie wpisów, o których mowa w ust. 2a, następuje na wniosek osoby zainteresowanej, po upływie:

1) 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja orzekająca karę nagany stała się ostateczna,

2) 12 miesięcy od dnia upływu okresu zawieszenia uprawnień zawodowych.”,

c) uchyla się ust. 4;

104) w art. 179:

a) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

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

3. Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami.”,

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

„3a. Z dniem wpisu do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „pośrednik w obrocie nieruchomościami”. Tytuł zawodowy „pośrednik w obrocie nieruchomościami” podlega ochronie prawnej.”,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W przypadku wykonywania działalności gospodarczej przez przedsiębiorcę, o którym mowa w ust. 3, w kilku miejscach lub oddziałach, przedsiębiorca powinien w każdym z tych miejsc zapewnić, aby czynności pośrednictwa były wykonywane wyłącznie przez pośredników w obrocie nieruchomościami.”;

105) w art. 180:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby 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,

- 4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.”,
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
- „1a. Pośrednik w obrocie nieruchomościami może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie rynku nieruchomości.”,
- c) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:
- „2. Pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim i stałym nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.
3. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie oraz numer jego licencji zawodowej. W umowie zamieszcza się oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.”,
- d) po ust. 6 dodaje się ust. 7 i 8 w brzmieniu:
- „7. Pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje zawód:
- 1) prowadząc jako przedsiębiorca działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo
  - 2) w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
8. Pośrednik w obrocie nieruchomościami nie może łączyć wykonywania zawodu w formach wymienionych w ust. 7.”;

106) w art. 181:

- a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa, o których mowa w art. 180 ust. 1 i 1a. Jeżeli pośrednik wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 179 ust. 3.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

5. Przy wykonywaniu działalności zawodowej w związku z zawartą umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w zakresie objętym tą umową, pośrednik odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie ma prawo wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w:

- 1) księgach wieczystych,
- 2) katastrze nieruchomości,
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169,
- 5) planach miejscowych,
- 6) rejestrach członków spółdzielni mieszkaniowych, którym przysługują prawa określone w art. 180 ust. 1 pkt 2.”;

107) w art. 183:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „1. Pośrednik w obrocie nieruchomościami nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 181, podlega odpowiedzialności zawodowej.
2. Wobec pośrednika mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:
- 1) upomnienie,
  - 2) nagana,
  - 3) zawieszenie licencji zawodowej na okres od 6 miesięcy do roku,
  - 4) zawieszenie licencji zawodowej do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym,
  - 5) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.”,
- b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a-2c w brzmieniu:
- „2a. Kary, o których mowa w ust. 2 pkt 2–4, podlegają wpisowi do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami.
- 2b. Zastosowanie kary, o której mowa w ust. 2 pkt 5, powoduje wykreślenie osoby ukaranej z rejestru.
- 2c. Usunięcie wpisów, o których mowa w ust. 2a, następuje na wniosek osoby zainteresowanej, po upływie:
- 1) 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja orzekająca karę nagany stała się ostateczna,
  - 2) 12 miesięcy od dnia upływu okresu zawieszenia uprawnień zawodowych.”,
- c) uchyla się ust. 4;

108) uchyla się art. 183a;

109) w dziale V tytuł rozdziału 3 otrzymuje brzmienie:

„Zarządzanie (administrowanie) nieruchomościami”;

110) art. 184 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 184. 1. Zarządzanie (administrowanie) nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w niniejszej ustawie.
2. Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.
3. Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez zarządców nieruchomości.
4. Z dniem wpisu do centralnego rejestru zarządców nieruchomości osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „zarządca nieruchomości”. Tytuł zawodowy „zarządca nieruchomości” podlega ochronie prawnej.”;

111) w art. 185:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zarządzanie nieruchomością, w rozumieniu niniejszej ustawy, polega na wykonywaniu czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym czynności związanych z bieżącą eksploatacją oraz czynności zmierzających do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.”,

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

„1a. Zarządca nieruchomości może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami.



1b. Zarządca nieruchomości wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim i stałym nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.”,

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 184 ust. 3, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie oraz numer jego licencji zawodowej. W umowie zamieszcza się oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.”;

112) w art. 186:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania, o których mowa w art. 185 ust. 1 i 1a. Jeżeli zarządca wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Przepis ten stosuje się

odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 184 ust. 3.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

- „4. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe zarządców nieruchomości w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
5. Przy wykonywaniu działalności zawodowej w związku z zawartą umową o zarządzanie nieruchomością, w zakresie tą umową objętym, zarządca odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie ma prawo wglądu do katastru nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz ewidencji ludności.”;

113) w art. 188:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „1. Zarządca nieruchomości nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 186, podlega odpowiedzialności zawodowej.
2. Wobec zarządcy mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:
  - 1) upomnienie,
  - 2) nagana,
  - 3) zawieszenie licencji zawodowej na okres od 6 miesięcy do roku,
  - 4) zawieszenie licencji zawodowej do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym,
  - 5) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.”,

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

- „2a. Kary, o których mowa w ust. 2 pkt 2-4, podlegają wpisowi do centralnego rejestru zarządców nieruchomości.

2b. Zastosowanie kary, o której mowa w ust. 2 pkt 5, powoduje wykreślenie osoby ukaranej z rejestru.

2c. Usunięcie wpisów, o których mowa w ust. 2a, następuje na wniosek osoby zainteresowanej po upływie:

- 1) 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja orzekająca karę nagany stała się ostateczna,
- 2) 12 miesięcy od dnia upływu okresu zawieszenia uprawnień zawodowych.”,

d) uchyla się ust. 4;

114) uchyla się art. 189;

115) art. 190 otrzymuje brzmienie:

„Art.190. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez właściwe organy, Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, Wojskową Agencję Mieszkaniową, Agencję Mienia Wojskowego oraz do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli lub użytkowników wieczystych, a także przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwałe zarząd.”;

116) w art. 191:

a) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Państwową Komisję Kwalifikacyjną z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

5. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień i licencji zawodowych przez wniesienie opłaty egzaminacyjnej.”,

b) po ust. 5 dodaje się ust. 6 i 7 w brzmieniu:

„6. Członkom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej przysługuje wynagrodzenie za przeprowadzanie postępowania kwalifikacyjnego.

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

- 1) wysokość opłaty egzaminacyjnej, mając na uwadze koszty postępowania kwalifikacyjnego oraz wydatki związane z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej,
- 2) wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, uwzględniając liczbę osób przystępujących do postępowania kwalifikacyjnego, czas trwania tego postępowania oraz sposób przeprowadzania egzaminu.”;

117) art. 193 otrzymuje brzmienie:

„Art. 193. 1. Osoby, którym nadano uprawnienia i licencje zawodowe, podlegają wpisowi odpowiednio do centralnych rejestrów: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

2. W rejestrach, o których mowa w ust. 1, wpisuje się również obywatele państw członkowskich Unii Europejskiej, którym, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, uznano nabyte w tych państwach poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej kwalifikacje do wykonywania zawodów

rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości.

3. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast prowadzi centralne rejestry, o których mowa w ust. 1. W centralnych rejestrach wpisuje się następujące dane dotyczące osób, którym nadano uprawnienia i licencje:
  - 1) numer kolejny wpisu,
  - 2) datę wpisu,
  - 3) imię i nazwisko,
  - 4) imiona rodziców,
  - 5) datę i miejsce urodzenia,
  - 6) adres zamieszkania,
  - 7) wykształcenie,
  - 8) numer ewidencyjny PESEL albo numer dokumentu tożsamości obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej,
  - 9) orzeczone kary dyscyplinarne.
4. Wyciągi z rejestrów, z wyjątkiem danych wymienionych w ust. 2 pkt 5, 8 i 9, podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz publikacji w formie zapisu elektronicznego w Internecie.
5. Ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 3, podlegają także uzupełnienia i zmiany w rejestrach.”;

118) po art. 193 dodaje się art. 193a w brzmieniu:

„Art. 193a. 1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast jest uprawniony do przeprowadzania kontroli posiadania uprawnień i licencji zawodowych przy wykonywaniu działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania

nieruchomościami oraz do składania wniosków o ukaranie, o których mowa w art. 198.

2. Wykonując uprawnienia, o których mowa w ust. 1, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast lub osoba upoważniona ma prawo wstępu do siedziby przedsiębiorcy wykonującego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami oraz żądać okazania:
  - 1) umów, których przedmiotem jest określanie wartości nieruchomości,
  - 2) umów pośrednictwa,
  - 3) umów o zarządzanie nieruchomością.”;

119) w art. 194:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast orzeka, w drodze decyzji, o zastosowaniu kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2, na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, a także podejmuje decyzje w sprawach określonych w art. 178 ust. 3, art. 183 ust. 3 oraz w art. 188 ust. 3. Na decyzję przysługuje skarga do sądu administracyjnego.”;

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

„1a. Postępowanie wyjaśniające wszczynają się na skutek skargi złożonej do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast lub z urzędu.”;

120) po art. 196 dodaje się art. 196a w brzmieniu:

„Art. 196a. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, w celu sprawdzenia doskonalenia kwalifikacji zawodowych, może żądać udokumentowania doskonalenia tych kwalifikacji.”;

121) art. 197 otrzymuje brzmienie:

„Art. 197. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano uprawnienia i licencje zawodowe, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych, regulamin organizacji tych praktyk oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej przez osoby ubiegające się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami,
- 2) regulamin działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz jej organizację, sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego,
- 3) wzory świadectw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami,
- 4) sposób prowadzenia centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników

w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości,

- 5) sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości oraz sposób dokumentowania spełnienia tego obowiązku,
- 6) regulamin działania Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz jej organizację, sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej oraz sposób ustalania kosztów tego postępowania.”;

122) art. 198 otrzymuje brzmienie:

„Art. 198. 1. Kto prowadzi:

- 1) bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem,
  - 2) bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, polegającą na wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów, określonych w art. 180 ust. 1,
  - 3) bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami, polegającą na wykonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.



2. Tej samej karze podlega przedsiębiorca, który powierza wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1, osobie nie posiadającej odpowiednio uprawnień lub licencji zawodowych wymienionych w ust. 1.
3. Orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.”;

123) w art. 200 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Windykację należności, o których mowa w ust. 2 pkt 3, prowadzi właściwy organ.” ;

124) po art. 207 dodaje się art. 207a w brzmieniu:

„Art. 207a. Przepisy art. 207 ust. 1 i 1a, w zakresie dotyczącym nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, stosuje się również do:

- 1) przedsiębiorstw państwowych powstałych w wyniku podziału przedsiębiorstwa państwowego istniejącego w dniu 5 grudnia 1990 r.,
- 2) przedsiębiorstw państwowych powstałych w wyniku połączenia przedsiębiorstw istniejących w dniu 5 grudnia 1990 r.,
- 3) spółek powstałych w wyniku komercjalizacji lub przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego istniejącego w dniu 5 grudnia 1990 r. w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, w trybie przewidzianym w przepisach o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych,  
- jeżeli w dniu ..... (przewidywany termin wejścia w życie ustawy) podmioty te były posiadaczami nieruchomości, znajdujących się w dniu

5 grudnia 1990 r. w posiadaniu przedsiębiorstw państwowych, o których mowa w pkt 1-3.”;

125) w art. 216 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Przepisy rozdziału 6 działu III stosuje się odpowiednio do nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 5 i art. 13 ustawy z dnia 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli (Dz. U. Nr 35, poz. 240 oraz z 1957 r. Nr 39, poz. 172).”;

126) po art. 229 dodaje się art. 229a w brzmieniu:

„Art. 229a. Przepis art. 229 stosuje się, jeżeli na nieruchomości został zrealizowany inny cel publiczny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, który w dniu wydania tej decyzji mógł stanowić podstawę wywłaszczenia.”.

Art. 2. Osoby, które w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy posiadały uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości lub licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, mogą prowadzić działalność w tym zakresie bez spełnienia warunków, o których mowa odpowiednio w art. 174 ust. 7 i art. 180 ust. 7 ustawy wymienionej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, w okresie do dnia 31 grudnia 2005 r.

Art. 3. Uprawnienie, o którym mowa w art. 207 ust. 1 i 1a ustawy wymienionej w art. 1, wygasa, jeżeli żądanie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze umowy nie zostanie zgłoszone do dnia 31 grudnia 2004 r.

Art. 4. Przepis art. 229a ustawy wymienionej w art. 1 stosuje się do spraw wszczętych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 5. 1. Osobom, które przed dniem 31 grudnia 2001 r. prowadziły bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami, zalicza się tę działalność na poczet praktyki zawodowej.

2. Zaliczenia działalności, o której mowa w ust. 1, na poczet praktyki zawodowej dokonuje Państwowa Komisja Kwalifikacyjna na wniosek osoby ubiegającej się o nadanie licencji złożony przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 6. W ustawie 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, Nr 92, poz. 541, z 1991 r. Nr 34, poz. 151, z 1992 r. Nr 6, poz. 20, z 1993 r. Nr 40, poz. 180, z 1994 r. Nr 1, poz. 3 i Nr 65, poz. 285, z 1996 r. Nr 23, poz. 102 i Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 9, poz. 43 oraz z 2002 r. Nr 153, poz. 1271) dodaje się art. 17a w brzmieniu:

- „Art. 17a. 1. Gminy są zobowiązane do przekazywania wojewodom spisów inwentaryzacyjnych nieruchomości, które stały się własnością gmin z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 i 2.
2. Termin przekazywania, o którym mowa w ust. 1, upływa z dniem 31 grudnia 2004 r.
3. W stosunku do nieruchomości nie objętych spisami złożonymi w terminie, o którym mowa w ust. 2, wojewoda wszczyna z urzędu postępowanie w sprawie potwierdzenia nabycia przez gminy własności nieruchomości.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) dodaje się art. 3a w brzmieniu:

- „Art. 3a. 1. Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, stosuje się następujące zasady:
- 1) nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali,

- 2) nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali,
  - 3) ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie.
2. Jeżeli przy ustanowieniu odrębnej własności lokali ustanowiono różne terminy trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali działki budowlanej, właściciele wyodrębnionych lokali mogą żądać zmiany terminów przez przyjęcie jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym tej działki. Z żądaniem takim może wystąpić także właściwy organ. Termin ten nie może przekraczać najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych udziałów.”.

Art. 8. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167, Nr 154 poz.1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271 i Nr 216, poz. 1824) w art. 33c pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) nadaje uprawnienia zawodowe w dziedzinie rzeczoznawstwa majątkowego oraz licencje zawodowe w dziedzinie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami oraz przeprowadza kontrolę działalności w tych dziedzinach,”.

Art. 9. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118) w art. 10 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Po otrzymaniu wniosku organ, o którym mowa w ust. 2, wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości lub jej części, której dotyczy wniosek. W tym przypadku art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271 i Nr 200, poz. 1682 oraz z 2003 r. Nr 1, poz. 15) nie ma zastosowania.”.

Art. 10. Ogłoszenie tekstu jednolitego ustawy o gospodarce nieruchomościami nastąpi w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy.

Art. 11. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

---

<sup>1)</sup> Niniejsza ustawa zmienia również: ustawę z dnia 10 maja 1990r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, ustawę z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa.

## U Z A S A D N I E N I E

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązuje od dnia 1 stycznia 1998 r., a zatem ponad pięć lat. Ustawa była nowelizowana z dniem 1 stycznia 1999 r. wyłącznie w zakresie dotyczącym kompetencji organów administracji publicznej w związku z pakietem ustaw wprowadzających reformę tej administracji. Następnie ustawa była poddana niewielkiej nowelizacji z dniem 15 lutego 2000 r., w której skoncentrowano się na najpilniejszych merytorycznych zmianach. Ustawa jest aktem prawnym, który po raz pierwszy kompleksowo uregulował obszerną dziedzinę gospodarki nieruchomościami, obejmując swoim zakresem szereg zagadnień, które wcześniej nigdy nie były objęte regulacją ustawową, jak regulacje dotyczące funkcjonowania zawodów związanych z dziedziną nieruchomości, sprawy wyceny nieruchomości czy też powszechnej taksacji nieruchomości, albo były uregulowane w sposób niewystarczający, jak procedura dokonywania podziałów lub scaleń nieruchomości, wywłaszczania nieruchomości, ustalania cen i opłat za nieruchomości czy też obrotu nieruchomościami publicznymi. Kompleksowość regulacji ułatwia praktyczne stosowanie ustawy i jest bardzo przychylnie przyjmowana przez organy administracji publicznej (szczególnie samorządowe) oraz środowiska działające na rynku nieruchomości.

Obecna nowelizacja jest spowodowana potrzebą uwzględnienia w przepisach ustawy wniosków wynikających z kilkuletnich doświadczeń w jej stosowaniu przez organy administracji publicznej oraz środowiska związane z nieruchomościami, z orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego i sądów powszechnych. Przed podjęciem niniejszej inicjatywy legislacyjnej Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

---

zwrócił się do wojewodów, marszałków województw, wybranych powiatów i gmin o nadesłanie propozycji zmian, których potrzeba wynika ze stosowania ustawy. Zebrany bardzo bogaty materiał informacyjny został wykorzystany przy opracowywaniu niniejszego projektu zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Znaczna część zawartych w projekcie zmian dotyczy doprecyzowania oraz uściślenia zapisów w celu wyeliminowania rozbieżnych interpretacji. W projekcie znajdują się również propozycje nowych regulacji prawnych niezbędnych do wprowadzenia do ustawy z powodów podanych w dalszej części uzasadnienia. Zmiany merytoryczne zostały szczegółowo uzasadnione. Zmiany, do których nie opracowano uzasadnienia są zmianami redakcyjnymi i uściślającymi, których specjalnie uzasadniać nie trzeba.

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

Ze względu na wejście w życie ustawy z dnia 20 czerwca 2002 r. o bezpośrednim wyborze wójta, burmistrza i prezydenta miasta (Dz. U. Nr 113, poz. 984), do projektu ustawy zostały wprowadzone kompetencje tych organów w miejsce kompetencji zarządów gmin.

## DZIAŁ I

### „Przepisy ogólne”

W dziale tym proponuje się (zmiana 1) doprecyzowanie niektórych definicji zawartych w art. 4 ustawy, w tzw. słowniczku pojęć używanych w ustawie, takich jak: zasób nieruchomości, działka gruntu, działka budowlana, osoba bliska. Do słowniczka wprowadzono także nowe definicje pojęć występujących w przepisach ustawy, takich jak: zbywanie i nabywanie, określanie wartości nieruchomości, nieruchomości podobne,

---

standardy zawodowe, organizacja zawodowa. Zdefiniowanie tych pojęć wyeliminuje konieczność interpretacji ich znaczenia.

Zmiana 2 do art. 6 uściśla wykaz celów publicznych, zaliczając do nich takie oczywiste cele publiczne jak „odprowadzanie ścieków”, „składowanie odpadów” oraz „budowa i utrzymywanie aresztów śledczych”.

Istotne znaczenie dla postępowań administracyjnych mających za przedmiot nieruchomości, które trafiają na wokandę Naczelnego Sądu Administracyjnego, ma zmiana 3 do art. 9 ustawy. Wobec rozbieżnej praktyki było konieczne określenie formy, w jakiej organ wstrzymuje z urzędu wykonanie zaskarżonej do sądu decyzji administracyjnej. Wstrzymywanie wykonania decyzji w przypadku jej zaskarżenia do NSA jest konieczne, gdyż wykonanie decyzji powoduje skutki finansowe lub prawne dla zainteresowanych stron, które w przypadku uchylecia decyzji przez sąd będą musiały być zrekompensowane.

Konieczną zmianą jest także wyraźne wskazanie, że wojewoda jest organem wyższego stopnia w stosunku do starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej (zmiana 4 do art. 9a ustawy). Wątpliwości w tej kwestii wynikały stąd, że Kodeks postępowania administracyjnego wskazuje Samorządowe Kolegium Odwoławcze jako organ wyższego stopnia w stosunku do organów jednostek samorządu terytorialnego, niezależnie od tego czy wykonują zadania własne czy powierzone im zadania rządowe. Takim organem jest *de facto* starosta, przy czym z racji szczególnego umocowania w przepisach omawianej ustawy wykonuje on kompetencje w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, czyli zadania rządowe. Jest więc rzeczą naturalną, że organem wyższego stopnia w tych sprawach powinien być organ rządowy czyli wojewoda.

## DZIAŁ II

„Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego”

Przepisy działu II regulują zasady gospodarowania nieruchomościami publicznymi głównie przez wprowadzenie szczególnych wobec reguł prawa cywilnego zasad obrotu tymi nieruchomościami. Jest to niezbędne, gdyż tym szczególnym rodzajem własności dysponuje nie sam właściciel, ale organ działający w jego imieniu.



---

## Rozdział 1. „Zasady ogólne”.

Z zakresem kompetencji organów wiąże się zmiana 7 do art. 11a, która doprecyzowuje zakres działania organów, wskazując, że organy te są właściwe do reprezentacji właścicieli publicznych (Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego) we wszelkich czynnościach podejmowanych w interesie i na rzecz tych podmiotów. Problem obecnie polega na tym, że reprezentacja, o której mowa w art. 11, jest rozumiana wąsko, tj. wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości należących do zasobów Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, natomiast praktyka wskazuje na potrzebę zapewnienia należytej reprezentacji interesom majątkowym Skarbu Państwa i tych jednostek, także w sprawach dotyczących nieruchomości, których właścicielem jeszcze nie jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, ale ma w tym interes prawny.

Proponuje się także wzmocnić kontrolę nad wykorzystywaniem nieruchomości zbywanych z zasobów w drodze darowizny przez ustalenie, że zaniechanie odwołania darowizny w przypadku niewykorzystania nieruchomości, na cel, na który ją darowano, może nastąpić jedynie za zgodą organów wyższych, czyli odpowiednio wojewody, właściwej rady lub sejmiku (zmiana 8a do art. 13 ust. 2 i zmiana 8b do art. 13 ust. 2a).

Za konieczne należy uznać także zmianę 11a do art. 17 ust. 1 i zmianę 11b do art. 17 ust. 3, które, stwarzając możliwość powstania trwałego zarządu na prawie użytkowania wieczystego (a nie wyłącznie na prawie własności), przyczynią się do uregulowania relacji prawnych między właścicielem, użytkownikiem wieczystym a trwałym zarządcą, zwłaszcza w sytuacjach już istniejących, w których jednostki nie mające osobowości prawnej nabyły uprzednio w imieniu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nie prawo własności, ale prawo użytkowania wieczystego. Regulacja ta będzie jednak dotyczyła także zdarzeń przyszłych.

## Rozdział 2. „Zasoby nieruchomości”.

Zmianę 13 do art. 22 uzasadnia się analogicznie, jak zmianę do art. 13 ust. 2 i 2a, tj. koniecznością wzmocnienia kontroli nad wykorzystywaniem nieruchomości przekazanych gminom z zasobu Skarbu Państwa, w drodze darowizny, na cele mieszkaniowe i cele im towarzyszące.

---

Zaproponowano rezygnację przy wydzierżawianiu, wynajmowaniu lub użyczaniu nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa na krótki czas (do 3 lat) z obowiązku uzyskiwania zgody wojewody na dokonywanie tych czynności (zmiana 14a do art. 23 ust. 1 pkt 7a).

### Rozdział 3. „Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste”.

Kolejna propozycja zmian dotyczy tzw. pierwszeństw w nabyciu nieruchomości z zasobu, przyznanych przez art. 34 ustawy trzem kategoriom podmiotów, w tym najemcom lokali mieszkalnych. Ponieważ pierwszeństwo najemcy odnosi się wyłącznie do lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu, w praktyce zdarzały się przypadki sprzedaży całych budynków, na rzecz osób trzecich bez poszanowania pierwszeństwa przysługującego najemcom lokali mieszkalnych. Proponowany zapis ma uniemożliwić tego rodzaju praktyki i wzmocnić ochronę sytuacji prawnej najemców lokali mieszkalnych. Równocześnie proponuje się umożliwienie przenoszenia własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi między zasobami publicznymi, bez konieczności stosowania pierwszeństwa w nabyciu, ponieważ sytuacja prawna osób uprawnionych do pierwszeństwa w nabyciu nie ulegnie zmianie po przeniesieniu własności nieruchomości między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego (zmiana 20 do art. 34).

W projekcie proponuje się także zawęzić zakres przedmiotowy wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Wykaz ten unormowany w art. 35 ustawy jest obecnie obligatoryjnie sporządzany przez właściwe organy nie tylko przy zbywaniu nieruchomości, ale także przy oddawaniu ich w użytkowanie, najem i dzierżawę. Praktyka wskazuje, że obowiązek sporządzenia wykazu należałoby ograniczyć do umów prowadzących do przeniesienia własności nieruchomości oraz umów o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, a także umowy użytkowania, najmu i dzierżawy zawieranych na dłuższy okres czasu (ponad 3 lata), gdyż sens wykazu jako gwaranta jawności obrotu oddają tylko tego rodzaju umowy (zmiana 21 do art. 35).

### Rozdział 4. „Przetargi na zbycie nieruchomości”.

---

Projekt ustawy zawiera zmiany do art. 37 ustawy (zmiana 23). Celem zmian jest poszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do nabywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym oraz doprecyzowanie zasad stosowania zgody na dodatkowe zwolnienia z trybu przetargowego przy zbywaniu nieruchomości publicznych. Poszerzenie dotyczy tych podmiotów, które z różnych powodów, najczęściej wynikających z przepisów prawa lub ustaleń planów miejscowych, mogą być wyłącznymi nabywcami nieruchomości lub ich części, a więc chodzi o sytuacje, gdy zorganizowanie przetargu traci sens.

Doprecyzowano także terminy, w których można organizować drugi przetarg oraz zbywać nieruchomość w trybie rokowań, o ile dwa kolejne przetargi nie przyniosły rezultatu, żeby można było uznać kontynuację procedury bez potrzeby wszczynania jej na nowo (zmiana 25 do art. 39).

Sprecyzowano także, kiedy uznaje się, że przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, uwzględniając różne stany faktyczne. Przepis ten wpłynie na zdyscyplinowanie organizacji przetargów i zmniejszy liczbę uzasadnionych skarg (zmiana 26 do art. 40).

## Rozdział 5. „Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd”.

W art. 48 określono sytuacje, w których, pomimo wpłynięcia wspólnego wniosku jednostek organizacyjnych o przekazanie trwałego zarządu między nimi, w sprawie będą orzekały dwa odrębne organy, ze względu na charakter tych jednostek. Wynika to z faktu, że organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa przekazywanych urzędom państwowym i innym instytucjom o podobnym charakterze jest Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, a pozostałym państwowym jednostkom organizacyjnym – starosta. Zmiana ustala więc kompetencje między organami orzekającymi (zmiana 29 do art. 48).

Kolejna zmiana dotyczy skutków prawnych, jakie powoduje, w odniesieniu do nieruchomości oddanej w trwały zarząd, likwidacja jednostki organizacyjnej przy założeniu różnych możliwości związanych z przekształceniami organizacyjnymi. Unormowano również sytuacje, w których w trwały zarząd jest oddana jedynie część nieruchomości lub też trwały zarząd przysługuje kilku jednostkom organizacyjnym w

---

częściach ułamkowych. Sytuacje takie często występują w praktyce, a brak było dotychczas regulacji prawnych w tym zakresie. Przepis usprawni ustanawianie trwałego zarządu i wyeliminuje konieczność interpretowania niekompletnych przepisów (zmiana 30 do art. 49 i zmiana 31 do art. 49a).

Rozdział 6. „Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne”.

Zmiana do art. 57 i 59 wynika z zalecenia zawartego w dokumencie „Strategia antykorupcyjna” i ma na celu wzmocnienie kontroli nad organami, które rozporządzają mieniem Skarbu Państwa (zmiana 32 i 33 do art. 57 i 59). Kolejna zmiana dotyczy uzupełnienia listy instytucji centralnych, którym nieruchomości przekazuje w trwały zarząd Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, o Instytut Pamięci Narodowej (zmiana 34 do art. 60 ust. 1).

Rozdział 7. „Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych”.

W rozdziale tym nie zaproponowano żadnych zmian.

Rozdział 8. „Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości”.

W zmianach do tego rozdziału zaproponowano jednoznaczne zasady ustalania ceny nieruchomości przy jej zbywaniu w rokowaniach po dwóch bezskutecznych przetargach oraz w sytuacji gdy zbycie następuje w celu realizacji roszczeń przysługujących nabywcy. Przepis ten zdyscyplinuje uzyskiwanie dochodów z gospodarowania mieniem publicznym (zmiana 35c-e do art. 67 ust. 2, 3 i 3a).

Zaproponowano również wprowadzenie zasady, zgodnie z którą, w przypadku sprzedaży lokalu jako przedmiotu odrębnej własności, ustalona cena jest łączną ceną lokalu, pomieszczenia przynależnego do tego lokalu oraz udziału w nieruchomości wspólnej. Zasada ta wynika z regulacji zawartych w ustawie o własności lokali, stanowiących o jednoczesnym nabyciu wymienionych praw związanych z własnością lokalu (zmiana 35b do art. 67 ust. 1a). Ponadto na właściwe organy obowiązek dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty w razie wtórnego zbycia

---

nieruchomości przed upływem karencji lub wykorzystania jej na inne cele niż cele, które uzasadniały udzielenie bonifikaty. Praktyka wskazuje, że organy, udzielając bonifikat od ceny nieruchomości, często nie dbają wystarczająco o zachowanie korelacji z celem, na który bonifikata została zgodnie z ustawą udzielona. Sprawia to, że bonifikaty stają się zbyt łatwym i pozbawionym należytej kontroli sposobem umniejszania środków publicznych. Analogiczne rozstrzygnięcie proponuje się odnieść do bonifikat od opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Jest to więc przepis dyscyplinujący (zmiana 36b do art. 68 ust. 2 i zmiana 40b do art. 73 ust. 6).

### DZIAŁ III

#### „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”

Przepisy działu III ustawy regulują sprawy, które w większości są prowadzone w trybie postępowania administracyjnego, stąd też, opracowując proponowane zmiany, kierowano się w dużej mierze ukształtowanym w ostatnich latach orzecznictwem w tych sprawach.

#### Rozdział 1. „Podziały nieruchomości”.

Zmiana 51 do art. 92 i zmiana 52 do art. 93 mają na celu zapobieżenie niekontrolowanemu dzieleniu nieruchomości rolnych na działki rzekomo rolne, ale o wielkości i kształcie działek budowlanych, w celu późniejszego ich przekształcenia w działki przeznaczone pod zabudowę. Działania takie prowadzą do naruszenia ładu przestrzennego, a ponadto prowadzą do tworzenia nieruchomości, których zagospodarowanie jest utrudnione ze względu na ich przypadkowy kształt, nieracjonalne układy komunikacyjne i wzajemny układ działek. Działania te powodują również niszczenie struktury nieruchomości rolnych. Proponowane zapisy włączają takie podziały w procedury regulowane ustawą o gospodarce nieruchomościami, kończące się zatwierdzeniem podziału przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. W trakcie postępowania organ będzie zatem mógł wpływać na ostateczny kształt wydzielanych działek gruntu, zgodnie z realizowaną przez gminę polityką przestrzenną.

Bardzo ważną regulacją prawną jest wprowadzenie możliwości podziału nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Jeżeli istnieje potrzeba nabycia na

---

cel publiczny części takiej nieruchomości, należy uprzednio dokonać jej podziału. Fakt, że nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny uniemożliwił dotychczas jej podział, a tym samym niemożliwe jest nabycie niezbędnej do realizacji celu publicznego części nieruchomości. Zaproponowany przepis ma na celu usunięcie tej przeszkody (zmiana 56 do art. 97a).

Kolejna znacząca regulacja w zakresie podziałów nieruchomości dotyczy wyłączenia problematyki ustalania opłat adiacenckich przy podziale nieruchomości do odrębnego przepisu - art. 98a oraz doprecyzowania zasad ustalania wartości nieruchomości, na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej, w przypadku gdy nastąpiło wydzielenie działek gruntu pod drogi publiczne lub poszerzenie tych dróg. W dotychczasowym stanie prawnym kwestie te są rozbieżnie interpretowane, co powoduje częste uchylanie decyzji przez Naczelną Sąd Administracyjny. Zaproponowana zmiana tę usterkę usuwa (zmiana 58 do art. 98a).

Ponadto przez dodanie nowego art. 98b proponuje się stworzyć możliwość łączenia sąsiadujących ze sobą nieruchomości i ich ponownego podziału na nowe działki, ukształtowane w sposób zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Przepisy te pozwolą uniknąć stosowania skomplikowanej procedury scaleniowej w sytuacji, gdy istnieje zgodna wola właścicieli w tej kwestii i pozwoli osiągnąć ten sam skutek w sposób prostszy i mniej sformalizowany. Warunkiem, jaki należy spełnić, będzie zobowiązanie się właścicieli do wzajemnego przeniesienia, w drodze zamiany, praw do części nieruchomości, które weszły w skład nowych działek gruntu. Ta sama procedura będzie też miała zastosowanie w sytuacji gdy nieruchomości będą przedmiotem użytkowania wieczystego. (zmiana 58 do art. 98b).

## Rozdział 2. „Scalanie i podział nieruchomości”.

Zmiany w zakresie procedury scalania i podziału nieruchomości są zmianami doprecyzowującymi i mają na celu ułatwienie organom administracji publicznej dokonywania niektórych czynności w tej procedurze.

## Rozdział 3. „Prawo pierwokupu nieruchomości”.

---

W odniesieniu do prawa pierwokupu nieruchomości (art. 109) proponuje się rozszerzenie tego prawa na wszystkie przypadki, w których dochodzi do obrotu prawem użytkowania wieczystego, niezależnie od formy, w jakiej powstało użytkowanie wieczyste. Propozycja wynika z faktu, że w obrocie często występuje użytkowanie wieczyste, które zostało ustanowione w inny sposób niż na podstawie umowy, (np. z mocy prawa lub na podstawie dawnych decyzji administracyjnych). Spotkać można sprzeczne opinie co do tego, czy w odniesieniu do tak powstałego użytkowania wieczystego ma zastosowanie prawo pierwokupu. Wprowadzono także stosowanie prawa pierwokupu na obszarze portów i przystani morskich ze względu na strategiczne znaczenie tych obszarów dla gospodarki naszego kraju. Zważywszy na funkcję, jaką ma spełniać pierwokup (powiększanie gminnych zasobów nieruchomości), wydaje się zasadne precyzyjne uregulowanie tej kwestii (zmiana 65 do art. 109).

Natomiast żeby skrócić okres oczekiwania stron umowy na podjęcie przez gminę decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu, proponuje się zastąpienie dotychczasowego terminu 2 miesięcy, w którym zarząd gminy może skorzystać z prawa pierwokupu, terminem 1 miesiąca (zmiana 66 do art. 110).

#### Rozdział 4. „Wywłaszczanie nieruchomości”.

Wprowadzono regulacje prawne, które łączą w jednej procedurze podział i wywłaszczanie nieruchomości o nie uregulowanym stanie prawnym. Usprawni to znacznie i przyspieszy pozyskiwanie nieruchomości na cele publiczne, jeżeli wywłaszczeniu będzie podlegała tylko część nieruchomości (zmiana 68 do art. 114).

Zaproponowano także, żeby prawa zobowiązaniowe oraz prawo trwałego zarządu obciążające wywłaszczaną nieruchomość wygasały z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna. Norma ta jest bardzo potrzebna, gdyż wywłaszczać można tylko prawa rzeczowe, co oznacza, że bez tej regulacji nie można by pozyskiwać na cel publiczny nieruchomości bez obciążeń ww. prawami zobowiązaniowymi, co mogło by być następnie przeszkodą do realizacji celu publicznego (zmiana 71 do art. 123). W związku z zamieszczeniem tej zmiany zbędny stał się art. 127, wobec czego proponuje się jego uchylenie (zmiana 74 do art. 127).

#### Rozdział 5. „Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości”.

---

Uregulowano tryb postępowania dotyczący ustalenia odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, w sytuacji gdy wywłaszczenie już nastąpiło, ale bez ustalenia odszkodowania lub gdy nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego bez decyzji o wywłaszczeniu, np. z mocy prawa. W takich sytuacjach będzie wydawana odrębna decyzja tylko w sprawie odszkodowania (wywłaszczenie bowiem już nastąpiło), na co obecnie obowiązujące przepisy nie zezwalają. Propozycja ta pozwoli na rozwiązywanie konkretnych występujących problemów i umożliwi w ww. przypadkach realizację konstytucyjnej zasady słusznego odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości (zmiana 76 do art. 129).

Bardzo ważne zmiany dotyczą sposobu zapłaty odszkodowania ustalonego za wywłaszczoną nieruchomość. Zaproponowano zapisy, które uwzględniają możliwość zaskarżenia ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu i odszkodowaniu do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Zgodnie z tą propozycją, wypłata odszkodowania musi nastąpić w ciągu 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie termin na złożenie skargi do NSA. Wcześniejsza wypłata jest niecelowa, gdyż w przypadku złożenia skargi do NSA istnieje zawsze możliwość uchylecia przez sąd decyzji o wywłaszczeniu, co spowodowałoby, że publiczne środki finansowe użyte na wypłatę odszkodowania zostałyby wydatkowane pomimo, że ani Skarb Państwa, ani jednostka samorządu terytorialnego nie pozyskały nieruchomości. Utrzymując generalną zasadę, że odszkodowanie wypłaca organ reprezentujący właściciela nieruchomości nabytej w drodze wywłaszczenia, wprowadzono jednak zapisy umożliwiające pokrycie kosztów odszkodowania na zasadzie dobrowolności przez osobę lub jednostkę organizacyjną, która będzie realizowała cel publiczny. Pozwoli to na odciążenie budżetu państwa i budżetów samorządowych z ponoszenia przynajmniej części kosztów związanych z wypłatą odszkodowań (zmiana 78 do art. 132 w związku ze zmianą 3 do art. 9).

## Rozdział 6. „Zwrot wywłaszczonych nieruchomości”.

Zaproponowano w tym rozdziale zapisy usuwające lukę prawną polegającą na tym, że w przypadku zwrotu poprzedniemu właścicielowi nieruchomości



---

wywłaszczonej i nie wykorzystanej na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, co powoduje, że poprzedni właściciel musi zwrócić ustalone w tej decyzji odszkodowanie, nie było jasne czy stosować odrębną procedurę do zwrotu nieruchomości i odrębną procedurę do wyegzekwowania odszkodowania, czy też powinno to być jedno, powiązane wzajemnymi uwarunkowaniami postępowanie. Proponuje się połączenie ww. spraw w jedno postępowanie z ustaleniem, że warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot odszkodowania. Przemawia za tym zasada równego traktowania podmiotów w zakresie ich powinności, tzn. poprzedniego i obecnego właściciela zwracanej nieruchomości (zmiana 79 do art. 136).

Wprowadzono regulacje prawne, które pozwalają również na zwrot części nieruchomości, jeżeli nie spowoduje to tworzenia wśród gruntów wykorzystanych już na cele publiczne „enklaw” niemożliwych do zagospodarowania jako samodzielne działki gruntu. Regulacja ta jest bardzo potrzebna do utrzymania ładu przestrzennego oraz realizacji ustaleń planów miejscowych (zmiana 80 do art. 137).

Bardzo szczegółowo uregulowano tryb zwrotu wywłaszczonych nieruchomości oraz rozliczeń z tego tytułu. Regulacja ta jest niezbędna ze względu na to, że odszkodowanie było także przyznawane w postaci nieruchomości zamiennej, a ponadto nieruchomość zwracana znajduje się najczęściej w innym stanie niż stan z dnia wywłaszczenia, jak również należało uregulować problematykę waloryzacji odszkodowań. Sprawa ma duży „wydźwięk” społeczny, dotyczy konstytucyjnej ochrony prawa własności, wymaga więc szczegółowych i jednoznacznych uregulowań (zmiana 82 do art. 140).

Rozdział 7. „Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej”.

Podstawową i bardzo potrzebną regulacją prawną dotyczącą problematyki zawartej w tym rozdziale jest upoważnienie Rady Ministrów do określenia, w drodze rozporządzenia, kryteriów, jakie muszą być spełnione, żeby można było uznać, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej, co jest warunkiem wymierzenia opłaty adiacenckiej. Na brak tego przepisu wskazywał Naczelny Sąd Administracyjny, rozpatrując skargi na decyzje o ustaleniu

---

opłaty adiacenckiej. Bez rozstrzygnięcia tej sprawy przepisy dotyczące opłat adiacenckich praktycznie są „martwe” (zmiana 87 do art. 148a).

## DZIAŁ IV

### „Wycena nieruchomości”

#### Rozdział 1. „Określanie wartości nieruchomości”.

W rozdziale tym uzupełniono i uściślono zapisy dotyczące określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych. Wprowadzono korektę definicji wartości katastralnej przez wskazanie, że wartość tę ustala się w procesie powszechnej taksacji nieruchomości dla nieruchomości wykazywanych w katastrze nieruchomości. Jest to dostosowanie zapisu do regulacji zamieszczonych w przepisach o ewidencji gruntów i budynków (przyszłym katastrze nieruchomości), które stanowią, że w ewidencji wykazuje się wartość wszystkich nieruchomości wpisanych do ewidencji gruntów i budynków (zmiana 89 do art. 151).

Rozszerzono prawo dostępu rzeczoznawców majątkowych również do informacji o nieruchomościach będących w posiadaniu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i Agencji Mienia Wojskowego. Dysponowanie szerszą informacją o rynku nieruchomości wpłynie na poprawę jakości wycen nieruchomości (zmiana 93 do art. 155).

Bardzo ważną regulację stanowią zapisy ustalające, jak długo może być wykorzystywany operat szacunkowy po dacie jego sporządzenia. Z reguły zamawiający wycenę potrzebuje pewnego czasu na wykonanie różnych czynności, których przedmiotem jest nieruchomość, do wykonania których operat został sporządzony. Z drugiej strony, wartość nieruchomości określona w operacie zachowuje aktualność do czasu zmiany uwarunkowań występujących na rynku nieruchomości. Brak proponowanego zapisu powodował, że operat wyłącznie z przyczyn formalnych był odrzucany jako dowód w sprawie, dla której został sporządzony, gdyż na operacie jest umieszczona data jego sporządzenia, z „natury rzeczy” wcześniejsza niż data wykonania czynności na nieruchomości. Proponowana zmiana usunie te wątpliwości, wynikające głównie z orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego (zmiana 94 do art. 156).

---

Kolejną bardzo ważną regulację stanowią zapisy dotyczące oceny sporządzanych operatów szacunkowych. W obecnie obowiązujących przepisach sprawa ta jest już uregulowana, jednak regulacje są niepełne. Stanowią one bowiem, że dopiero w przypadku gdy dla samej nieruchomości zostały sporządzone co najmniej dwa operaty szacunkowe, z których wynikają rozbieżne wyceny, operaty te mogą zostać poddane ocenie przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Osoby kwestionujące operat muszą zatem zamawiać drugą wycenę i dopiero jeżeli okaże się rozbieżna z pierwszą mogą występować o ocenę już wtedy dwóch operatów. Jest to zbędne, powoduje przeciąganie w czasie załatwienia sprawy i dodatkowe koszty. Samo sporządzenie drugiego operatu nie daje odpowiedzi na pytanie, która wycena jest poprawna, gdyż obydwie operaty są sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych o tych samych uprawnieniach, a więc próba oceny sporządzanego operatu szacunkowego przez zamówienie drugiej wyceny jest nieskuteczna i bezprzedmiotowa. Proponowane zapisy usuwają tę poważną usterkę w systemie oceny działalności rzeczoznawców majątkowych (zmiana 95 do art. 157).

Rozdział 2. „Powszechna taksacja nieruchomości”.

Do rozdziału tego zaproponowano jedynie zmiany uściślające.

Rozdział 3. „Badanie rynku nieruchomości”.

W dziale IV zamieszczono dodatkowy rozdział 3 zatytułowany „Badanie rynku nieruchomości”. Przepisy zamieszczone w tym rozdziale stwarzają podstawy prawne do prowadzenia monitoringu rynku nieruchomości.

Wskazują na Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, jako organ właściwy do przeprowadzenia badań tego rynku. Zobowiązują organy administracji rządowej i samorządowej do nieodpłatnego udostępniania do wglądu Prezesowi UMiRM posiadanych danych dotyczących zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, w szczególności cen transakcyjnych, czynszów oraz liczby przeprowadzonych transakcji.

---

Wprowadzenie tych regulacji ma duże znaczenie dla uzyskania aktualnego zbioru danych ułatwiającego prowadzenie polityki w zakresie rozwoju rynku nieruchomości, a w szczególności rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Proponowane zmiany nie przewidują zakładania kolejnych zbiorów czy też baz informacyjnych. Są to zapisy kompetencyjne, które upoważniają Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast do korzystania ze zbiorów istniejących, w celu opracowywania analiz i zestawień zbiorczych charakteryzujących rynek nieruchomości. Ponadto, proponowane zapisy zobowiązują Prezesa UMiRM do publikowania tych analiz i zestawień.

Analizy i zestawienia Prezes UMiRM będzie wykonywał w ramach bieżącej pracy Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast i posiadanych środków własnych, a sprzyjać temu mają zapisy o nieodpłatnym udostępnianiu do wglądu Prezesowi UMiRM danych i informacji będących w posiadaniu organów administracji publicznej, a w szczególności organów statystyki publicznej i organów prowadzących kataster nieruchomości. Zakłada się również możliwość korzystania, na zasadzie dobrowolności, z informacji posiadanych przez organizacje pozarządowe, co jest założeniem realnym, gdyż organizacje te będą z kolei zainteresowane analizami wykonywanymi w wyniku badania rynku nieruchomości (zmiana 100 do art. 173a i 173b).

## DZIAŁ V

### „Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami”

#### Rozdział 1. „Rzeczoznawstwo majątkowe”.

W projekcie ustawy przewiduje się rozszerzenie obszarów, w których mogą prowadzić działalność rzeczoznawcy majątkowi. Są to obszary, w których faktycznie działają już osoby posiadające uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, wykorzystując swoją wiedzę i doświadczenie zawodowe. Jednakże, wykonując tę działalność bez formalnego zapisu, że jest ona wykonywana w ramach posiadanych uprawnień rzeczoznawcy majątkowego, nie podlegają systemowi odpowiedzialności zawodowej, nie wiążą ich również zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalające prawa i nakładające obowiązki. Proponowane zapisy nie ustalają wyłączności rzeczoznawców majątkowych w zakresie podejmowania działalności w wyznaczonych obszarach, a

---

jedynie możliwość podejmowania tej działalności także przez rzeczoznawców majątkowych. Zapis jest więc fakultatywny, powoduje jednak, że podjęcie działalności w tych obszarach przez rzeczoznawcę majątkowego podlega tym samym rygorom, co dokonywanie wycen nieruchomości. Wynikiem podjęcia działalności w proponowanych obszarach nie będzie jednak operat szacunkowy, ale nie stanowiące operatu szacunkowego analizy, opracowania i ekspertyzy (zmiana 101 do art. 174 ust. 3a).

Wprowadzono także zapisy ustalające jednoznacznie, że z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba, która zdobyła stosowne uprawnienia zawodowe, nabywa prawo wykonywania zawodu i używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”, który będzie podlegał ochronie prawnej. Jest to kolejne ogniwo systemu, który ma zapewnić obsługę rynku nieruchomościami przez profesjonalistów, działających zgodnie ze standardami zawodowymi i zasadami etyki zawodowej (zmiana 101 do art. 174 ust. 3b).

Dalszym ogniwem w systemie zapewniającym profesjonalną obsługę rynku nieruchomości są zapisy ustalające formy, w których może być prowadzona działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego. Działalność ta będzie mogła być prowadzona albo w ramach własnej działalności gospodarczej, albo w ramach zatrudnienia u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości. Zapis ten wyeliminuje możliwość dokonywania wycen nieruchomości niejako „przy okazji” zatrudnienia w różnych urzędach lub instytucjach. Za takim ograniczeniem przemawia argument uczciwej konkurencji na rynku nieruchomości, konieczność wyposażenia firmy w niezbędny sprzęt i bazy informacyjne, których gromadzenie jest kosztowne i czasochłonne, oraz zapobieganie wykorzystywaniu pełnionych funkcji i dostępu do środków technicznych w miejscu zatrudnienia do uzyskiwania dochodów z działalności pozasłużbowej (zmiana 101 do art. 174 ust. 7-9).

Wprowadzono obowiązek uzgadniania z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast standardów zawodowych ustalanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Standardy te są normami zawodowymi nie stanowiącymi powszechnie obowiązującego prawa, ale nie powinny być sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodność standardów zawodowych z obowiązującymi przepisami

---

prawa będzie zatem sprawdzał Prezes UMiRM w ramach uzgodnień (zmiana 102 do art. 175 ust. 5).

Uściślono zapisy dotyczące odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Proponuje się, żeby kary dyscyplinarne orzeczone w stosunku do rzeczoznawców majątkowych były wpisywane do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych (z wyjątkiem kary upomnienia). Wprowadzono również możliwość „zatarcia kary” przez jej wykreślenie z centralnego rejestru, na wniosek osoby zainteresowanej, po upływie przewidzianego w projekcie ustawy okresu karencji (zmiana 103 do art. 178).

## Rozdział 2. „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”.

Przepisy tego rozdziału w dużej mierze są „symetryczne” do przepisów zamieszczonych w rozdziale 1.

Dlatego też uzasadnienie niektórych zmian nie będzie ponownie przytaczane, a tylko odniesione do uzasadnień zamieszczonych w rozdziale 1.

Zmiana 104 do art. 179 ust. 3a – uzasadnienie jak w zmianie do art. 174 ust. 3b.

Zmiana 105 do art. 180 ust. 1a – uzasadnienie jak w zmianie do art. 174 ust. 3a.

Zmiana 105 do art. 180 ust. 7-8 – uzasadnienie jak w zmianie do art.174 ust.7–9.

Zmiana 106 do art. 181 ust. 4 – uzasadnienie jak w zmianie do art.175 ust. 5.

Zmiana 107 do art. 183 ust. 2a-2c – uzasadnienie jak w zmianie do art.178.

Wprowadzono również propozycje zmian odrębnych.

Część tych zmian ma na celu zapobieganie omijania obowiązku posiadania licencji zawodowych przez osoby wykonujące czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Obserwuje się praktyki „cedowania” licencji na osoby, które rzekomo są pomocnikami pośrednika z licencją lub praktyki wykonywania czynności pośrednictwa przez osoby zatrudnione w zamiejscowym oddziale firmy, w którym nikt nie posiada licencji, ale „korzysta” z licencji szefa lub pracownika firmy działającego w zupełnie innej miejscowości. Praktyki te wymagają „ukrócenia”, gdyż cierpią na tym

---

klienci biur pośrednictwa. W tym celu wprowadzono zapisy przeciwdziałające takim praktykom (zmiana 104 do art. 179 ust. 5, zmiana 105 do art. 180 ust. 2 i 3).

Wprowadzono zapisy, które zapewniają dostęp pośrednika w obrocie nieruchomościami do baz informacyjnych o nieruchomościach gromadzonych przez organy, sądy i instytucje. Uzasadnienie tych propozycji jest podobne, jak w uzasadnieniu do art. 155. Należy jednak wskazać, że dostęp pośrednika do informacji będzie dotyczył tylko tych nieruchomości, które są przedmiotem zawartej umowy pośrednictwa, zatem pośrednik uzyskuje poniekąd upoważnienie właściciela nieruchomości (lub innej osoby posiadającej prawa do nieruchomości) do dostępu do informacji dotyczących tylko tej nieruchomości, która jest objęta umową. Tym także uzasadnia się zapis upoważniający pośrednika do dostępu do rejestrów członków spółdzielni mieszkaniowych. Dostęp ten będzie ograniczony tylko do informacji dotyczących lokalu będącego przedmiotem umowy pośrednictwa i z reguły będzie dotyczył własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Obrót tym prawem jest powszechny, stanowi on znaczący segment działalności biur pośrednictwa, a brak dostępu do danych źródłowych może narażać nabywców tego prawa na niepotrzebne kłopoty, a nawet straty (zmiana 106 do art. 181 ust. 5).

### Rozdział 3. „Zarządzanie nieruchomościami”.

Przepisy tego rozdziału są również „symetryczne” do przepisów zamieszczonych w rozdziale 1, ale także w rozdziale 2.

Dlatego też uzasadnienie niektórych zmian nie będzie ponownie przytaczane, a tylko odniesione do uzasadnień zamieszczonych w rozdziale 1 i w rozdziale 2.

Zmiana 110 do art. 184 ust. 4 – uzasadnienie jak w zmianie do art. 174 ust. 3b i art. 179 ust. 3a.

Zmiana 111 do art. 185 ust. 1a – uzasadnienie jak w zmianie do art. 174 ust. 3a i art. 180 ust. 1a.

Zmiana 111 do art. 185 ust. 1b i ust. 2 – uzasadnienie jak w zmianie do art. 180 ust. 2 i ust. 3.

Zmiana 112 do art. 186 ust. 4 – uzasadnienie jak w zmianie do art. 175 ust. 5 i art. 181 ust. 4.

Zmiana 112 do art. 186 ust. 5 – uzasadnienie jak w zmianie do art. 181 ust. 5.

---

Zmiana 113 do art. 188 ust. 2a-2c – uzasadnienie jak w zmianie do art. 178 i art. 183.

Ponadto, wprowadzono zmiany uściślające definicję zarządzania nieruchomościami. Zapisy te są bardzo istotne ze względu na powszechne używanie obok nazwy zarządzanie (zarządca), także nazwy administrowanie (administrator), w kontekście rzekomej odrębności działalności prowadzonej w tym zakresie. Ze względu na to, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziły obowiązek posiadania licencji zawodowych tylko dla zarządców nieruchomości, niektóre osoby omijają ten obowiązek, zawierając umowy nie na zarządzanie nieruchomościami, ale na administrowanie nieruchomościami. Tymczasem słowniki języka polskiego nadają tym pojęciom znaczenie identyczne, co oznacza, że pojęcie „administrowanie” jest synonimem pojęcia „zarządzanie”, czyli oznacza to samo. Taka konkluzja wynika jednoznacznie ze Słownika Języka Polskiego opracowanego pod redakcją Prof. Doroszewskiego, ze Słownika Współczesnego Języka Polskiego pod redakcją Prof. Dunaja, czy też ze słownika pod redakcją Prof. Szymczaka.

Do jednoznacznego uregulowania tej sprawy zaproponowano zmianę w art. 184 ust. 1 polegającą na dopisaniu w nawiasie po wyrazie „zarządzanie” wyrazu „(administrowanie)”. Taką technikę legislacyjną zastosowano w ostatnio wydanych ustawach w identycznej sytuacji, gdy trzeba było użyć nazwy uzupełniającej równoznacznej z nazwą podstawową. Zmiana ta uzupełniona jeszcze w treści art. 185 ust. 1 wyrazami „...w tym czynności związanych z bieżącą eksploatacją”, zapobiegnie omijaniu obowiązku ustawowego posiadania licencji zawodowych. W celu zsynchronizowania zapisów, także w tytule rozdziału dopisano po wyrazie „zarządzanie” wyraz „administrowanie” (zmiana 109 do tytułu rozdziału oraz zmiany 110 do art. 184 ust. 1 i 111 do art. 185 ust. 1).

Rozdział 4. „Nadawanie uprawnień i licencji zawodowych rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami i zarządcom nieruchomości oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej”.

W projekcie ustawy wprowadzono zapisy, które upoważniają Prezesa UMiRM do publikowania centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników w



---

obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości nie tylko w dzienniku urzędowym, ale również w Internecie. Skorzystanie z tego nowoczesnego instrumentu publikacji jest uzasadnione większą dostępnością informacji, ale równocześnie nakłada obowiązek ich selekcji. Dlatego też, zaproponowano korektę obecnego zapisu w kierunku publikowania nie całych rejestrów, ale wyciągów z rejestrów (zmiana 117 do art. 193 ust. 2a).

Kolejne zmiany dotyczą przeprowadzania postępowania wyjaśniającego z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Postępowanie to dyscyplinuje działalność rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości. Może zakończyć się wnioskami o zastosowanie kar dyscyplinarnych, w tym zawieszenia albo cofnięcia uprawnień lub licencji zawodowych. Dlatego też przepisy dotyczące tej problematyki muszą być kompletne i jednoznaczne. Zaproponowano zatem zapisy, że postępowanie wyjaśniające jest prowadzone z urzędu albo na skutek złożonej skargi (zmiana 119 do art. 194 ust. 1a).

## DZIAŁ VI

### „Przepisy karne”

Przepisy tego działu dotyczą stosowania kar za wykonywanie działalności rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości bez uprawnień lub licencji. Przepisy te mają bardzo duże znaczenie, gdyż wprowadzenie obowiązku posiadania uprawnień lub licencji zawodowych bez instrumentów prawnych, które umożliwiłyby kontrolę przestrzegania tego obowiązku, i stosowanie kar w przypadku naruszenia prawa straciłoby sens i powodowało zachowania patologiczne oraz lekceważenie prawa. Dlatego też przyznano kompetencje Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast do prowadzenia działalności kontrolnej i kierowania wniosków o ukaranie do sądów powszechnych, które będą orzekały w tych sprawach na podstawie przepisów o wykroczeniach. Przepis ten dodatkowo zdyscyplinuje podmioty działające na rynku nieruchomości (zmiana 122 do art. 198 i zmiana 118 do art. 193a).

---

## DZIAŁ VII

„Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe”

### Rozdział 1. „Przepisy przejściowe”.

Rozstrzygnięto kwestię kompetencji do windykacji należności z tytułu uwłaszczenia osób prawnych. Obecnie sprawa nie jest jednoznacznie uregulowana w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa. Co prawda starosta ma ogólną kompetencję do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, ale decyzje potwierdzające uwłaszczenie wydaje wojewoda, który w tych decyzjach ustala także należności za nabycie, w drodze uwłaszczenia, własności budynków, innych urządzeń i lokali. Wprowadzono zatem zapisy ustalające, że ww. kompetencje będzie posiadał właściwy organ, czyli w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa – starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej (zmiana 123 do art. 200).

Zapisy proponowane w art. 207a mają udroźnić regulacje stanów prawnych nieruchomości będących w posiadaniu tych przedsiębiorstw państwowych, które co prawda istniały w dniu 5 grudnia 1990 r., ale przed dniem 1 stycznia 1998 r. zostały przekształcone na skutek podziału, łączenia lub komercjalizacji. Regulacja dotyczy tylko nieruchomości Skarbu Państwa i nie narusza interesów gmin. Nie powoduje skutków finansowych, gdyż skorzystanie z uwłaszczenia na mocy art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami odbywa się obecnie za pełną odpłatnością. Przepis ten ułatwi także procesy prywatyzacyjne. Został on zaproponowany na wniosek Ministra Skarbu Państwa (zmiana 124 do art. 207a).

Przepis ten jest proponowany w wykonaniu orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, który uznał, że przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w trybie ustawy o podziałach z 1948 r. jest równoznaczne z wywłaszczeniem nieruchomości (zmiana 125 do art. 216).

---

Zaproponowano także wyłączenie z możliwości zwrotu poprzedniemu właścicielowi nieruchomości wywłaszczonej (lub jej części), która co prawda nie została wykorzystana na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, ale jednak została wykorzystana na inny cel publiczny. Sens zwrotu nieruchomości w tych okolicznościach jest niewielki, gdyż cel publiczny, na który można wywłaszczać bez naruszenia przepisów konstytucyjnych został jednak zrealizowany, chociaż jest to cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu (zmiana 126 do art. 229a).

„Przepisy samoistne ustawy nowelizującej”

„Art. 2”

Przepis ten przewiduje okres przejściowy (do dnia 31 grudnia 2005 r.), w którym rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami mogą wykonywać działalność w dowolnych formach, a nie tylko w formach, o których mowa w art. 174 ust. 7 i art. 180 ust. 7. Okres ten jest niezbędny do dostosowania prowadzonej działalności do form wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis powiela dobrą zasadę niezaskakiwania osób zainteresowanych przez odmienne regulacje prawne.

„Art. 3”

Zaproponowano ustalenie daty granicznej (31 grudnia 2004 r.), po której wygasa roszczenie o uwłaszczenie posiadaczy nie legitymujących się tytułem prawnym do nieruchomości (art. 207). Przepis ten jest przepisem przejściowym, a więc z „natury rzeczy” nie powinien obowiązywać wiecznie. Wydaje się, że sześcioletni okres jego obowiązywania jest wystarczający do załatwienia roszczeń osób, które spełniają ustawowe warunki i chcą z roszczeniem wystąpić.

„Art. 4”

Przepis przejściowy – zamieszczenie tego przepisu nie wymaga uzasadnienia.

„Art. 5”

Przepis przejściowy – nie wymaga uzasadnienia.

---

„Art. 6”

Ważną regulacją prawną są proponowane zmiany dotyczące zdyscyplinowania przebiegu komunalizacji mienia państwowego. Komunalizacja trwa już ponad 13 lat i czas ją zakończyć. Nie może dłużej trwać taka sytuacja, w której nie wiadomo ostatecznie, które nieruchomości stanowią własność (zasób) Skarbu Państwa, a które stanowią własność (zasoby) gmin. Utrudnia to bardzo gospodarowanie majątkiem państwowym i podejmowanie decyzji o jego wykorzystywaniu. Jedną z przeszkód do zakończenia komunalizacji są przepisy uzależniające wydanie przez wojewodów decyzji komunalizacyjnych od złożenia przez gminy spisów inwentaryzacyjnych. Proponuje się ustalenie terminu granicznego (31 grudnia 2004 r.) na złożenie spisów inwentaryzacyjnych, a jeżeli do tego czasu spisy nie zostaną złożone, wojewoda będzie mógł wszcząć postępowanie komunalizacyjne z urzędu bez tych spisów. Przepis ten zdyscyplinuje działania i przyspieszy zakończenie procesu komunalizacji.

„Art. 7”

Przepis ten umożliwi rozwiązanie „zaszłości” prawnych, wynikających z niedobrej praktyki lat ubiegłych polegającej na tym, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu i przenoszeniu własności lokali w domach wielolokalowych ustanawiano na rzecz nabywców tych lokali prawa współużytkowania wieczystego działki gruntu (działki budowlanej), kończące się w różnych terminach. Powoduje to nieporządek prawny i może wywołać negatywne skutki w chwili, gdy terminy te będą upływały. Przyjęto zasadę ustanawiania jednorodnych praw do tej działki, zarówno co do ich rodzaju (współwłasność lub współużytkowanie wieczyste), jak i co do okresu, na który zostały ustanowione (współużytkowanie wieczyste). Przepis ten spełnia wymogi wynikające z przepisów regulujących zasady prowadzenia ksiąg wieczystych. Proponowana zmiana ma temu zapobiec.

„Art. 8”

Uzasadnienie jak do Działu VI „Przepisy karne”

„Art. 9”

---

Zmiana ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa ma na celu usunięcie usterki legislacyjnej polegającej na tym, że obecnie obowiązujące przepisy przemilczają problem wygaszania trwałego zarządu przysługującego państwowej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w sytuacji, gdy jednostka ta w imieniu Skarbu Państwa sprzedaje lokale mieszkalne położone w domu będącym w jej trwałym zarządzie. Proponowany zapis wszelkie wątpliwości usuwa, a wygaszanie trwałego zarządu jest konieczne, gdyż w wyniku sprzedaży lokal ulega prywatyzacji, a na nieruchomościach prywatnych nie może być ustanowiony trwały zarząd.

„Art. 10 i 11”

Zamieszczenie tych artykułów jest oczywiste i nie wymaga uzasadnienia.

## **OCENA SKUTKÓW REGULACJI**

### **związanych z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw**

#### 1. Cel wprowadzenia ustawy

Celem proponowanych zmian jest:

- 1) uwzględnienie wniosków i uwag wynikających z kilkuletniego okresu stosowania ustawy,
- 2) uwzględnianie orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego i innych sądów,
- 3) wzmocnienie kontroli nad gospodarowaniem mieniem publicznym,
- 4) wprowadzenie ułatwień w wykonywaniu praw do nieruchomości,
- 5) wprowadzenie ułatwień w nabywaniu nieruchomości na cele publiczne,
- 6) wprowadzenie ułatwień do zakończenia regulacji stanów prawnych.

#### 2. Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Projektowana ustawa ma znaczenie dla:

- 1) Skarbu Państwa,
- 2) jednostek samorządu terytorialnego,
- 3) właścicieli nieruchomości,
- 4) obywateli nabywających nieruchomości od Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego,
- 5) obywateli korzystających z usług osób obsługujących rynek nieruchomości (rzecoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości),

- 6) środowisk skupiających osoby obsługujące rynek nieruchomości,
- 7) organów i instytucji realizujących cele publiczne.

### 3. Zakres oceny skutków regulacji

- Skutki społeczno-gospodarcze

Przewiduje się pozytywny odbiór społeczny projektu ustawy, szczególnie w zakresie podniesienia standardów obsługi rynku nieruchomości oraz doprecyzowania zasad obrotu nieruchomościami państwowymi i samorządowymi. Przewiduje się również pozytywne skutki gospodarcze w związku z regulacjami dyscyplinującymi gospodarowanie mieniem publicznym i wprowadzającymi ułatwienia w pozyskiwaniu gruntów na cele inwestycyjne.

- Wpływ na dochody i wydatki budżetu i sektora publicznego

Brak bezpośrednich skutków na wydatki i dochody budżetu państwa i budżetów samorządowych. Proponowane zmiany nie powodują nowych dodatkowych obciążeń tych budżetów. Dyscyplinują wpływy do tych budżetów, powodując większą gwarancję stabilizacji planowanych dochodów.

- Rynek pracy

Brak bezpośrednich skutków dla rynku pracy. Propozycja podniesienia wymogów kwalifikacyjnych wobec pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości nie spowoduje skutków negatywnych dla rynku pracy, ponieważ na tym rynku oczekuje na pracę także wiele osób z wykształceniem wyższym, a ponadto, zgodnie z projektem ustawy, osoby z wykształceniem średnim będą mogły wykonywać czynności pomocnicze w ww. zawodach, a więc również pracę znajdą.

- Konkurencyjność wewnętrzna i zewnętrzna gospodarki

Brak bezpośrednich skutków dla konkurencyjności zewnętrznej i wewnętrznej gospodarki.

- Sytuacja i rozwój regionalny

Nie przewiduje się znaczących skutków dla rozwoju regionalnego, chociaż zdyscyplinowanie obrotu nieruchomościami samorządowymi i doprecyzowanie

zasad gospodarowania mieniem jednostek samorządu terytorialnego niewątpliwie będzie sprzyjać rozwojowi regionalnemu.

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

Projekt ustawy został przesłany do konsultacji:

- 1) wojewodom,
- 2) marszałkom województw,
- 3) przedstawicielom samorządów terytorialnych (Związek Miast Polskich, Unia Metropolii Polskich, Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego),
- 4) organizacjom zrzeszającym rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości,
- 5) związkom zawodowym.

#### 5. Źródła finansowania

Ze względu na brak skutków finansowych dla budżetu państwa i budżetów samorządowych nie ma potrzeby wskazywania źródeł finansowania.



## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia .....

### w sprawie określenia sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego

Na podstawie art. 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r., Nr 46, poz. 543 i z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800, z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz.984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 oraz z 2003r. Nr 1, poz. 15) zarządza się, co następuje:

#### Rozdział I Przepisy ogólne

##### § 1

1. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

1) właściwym organie - należy przez to rozumieć starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oraz organ wykonawczy gminy, powiatu, województwa, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiących własność odpowiednio gminy, powiatu albo województwa,

2) cenie wywoławczej - należy przez to rozumieć cenę nieruchomości gruntowej, nieruchomości budynkowej lub nieruchomości lokalowej, o której mowa w art.67.

##### § 2

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ wybierając jedną z form, o której mowa w art. 40 ust. 1.

2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, drugi przetarg organizuje się po upływie jednego miesiąca, lecz nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia zamknięcia pierwszego przetargu.

3. Jeżeli w terminie, o którym mowa w art. 39 ust.1, właściwy organ nie zorganizuje drugiego przetargu lub nie dokona zbycia nieruchomości w terminie i na zasadach, o których mowa w art. 39 ust.2 jest zobowiązany w celu zbycia nieruchomości zorganizować ponownie pierwszy przetarg.

##### § 3

W cenie nieruchomości uzyskanej w przetargu wyodrębnia się dla ustalenia opłat, o których mowa w art. 71, cenę gruntu, budynków albo lokali i innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie, które staną się przedmiotem odrębnej własności z chwilą oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Przy wyodrębnieniu tych cen przyjmuje się proporcje zachodzące między nimi w cenie wywoławczej.

##### § 4

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne jeżeli, z zastrzeżeniem § 5, wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

2. Termin, o którym mowa w ust. 1, nie może upłynąć później niż na 3 dni przed dniem otwarcia przetargu.
3. Właściwy organ ustala wysokość wadium, która nie może być niższa niż 5% ceny wywoławczej i wyższa niż 20% tej ceny.
4. Wadium może być wnoszone w gotówce, obligacjach państwowych, papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu giełdowego, listach gwarancyjnych lub wekslach.
5. Właściwy organ podaje w ogłoszeniu o przetargu wybrane formy wnoszenia wadium.
6. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Wadium wpłacone w gotówce przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

#### § 5

1. W przetargu przeprowadzanym przez starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej osoby, którym przysługują uprawnienia określone w art. 212 ust.1 i 2, zwalnia się z obowiązku wpłacenia wadium, jeżeli złożą pisemne zobowiązanie do wpłacenia kwoty równej wysokości wadium, ustalonego dla uczestników przetargu, w razie uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.
2. Osoby wymienione w ust. 1 zamiast dowodu wpłaty wadium przedstawiają staroście, wykonującemu zadanie z zakresu administracji rządowej, oryginał zaświadczenia lub decyzji stwierdzającej posiadanie uprawnień, o których mowa w art. 212 ust. 1 i 2.
3. W przetargach, o których mowa w ust.1, określając warunki zbycia nieruchomości, nie można wyłączyć zapłaty ceny nieruchomości lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego w sposób określony w art. 212.

#### § 6

1. Ogłoszenie o przetargu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na kilka nieruchomości.
3. W przypadku przetargu, w którym cena wywoławcza jest większa od 50.000 PLN, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się dodatkowo w prasie lokalnej.

#### § 7

W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom.

#### § 8

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa w składzie od 3 do 7 osób.
2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej wyznacza właściwy organ.
3. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z zastrzeżeniem § 13 ust.6.
4. W przypadku równej liczby głosów, decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.

## § 9

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu powinien zawierać następujące informacje:
  - 1) termin i miejsce przetargu,
  - 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
  - 3) o obciążeniach nieruchomości,
  - 4) o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
  - 5) o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,
  - 6) najwyższą cenę osiągniętą w przetargu lub informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich,
  - 7) imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości,
  - 8) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

## § 10

W przypadku przetargu zakończonego wynikiem negatywnym stosuje się przepisy §4 ust 6.

## § 11

1. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w art. 40 ust. 5, właściwy organ wstrzymuje dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
2. Wojewoda albo organ wykonawczy gminy, powiatu albo województwa może uznać skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.
3. W razie unieważnienia przetargu stosuje się przepisy § 4 ust 6.

## Rozdział 2

## Przetarg ustny nieograniczony

## § 12

Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać informacje:

- 1) wymienione w art. 35 ust. 2, w tym cenę wywoławczą,
- 2) o obciążeniach nieruchomości,
- 3) o czasie i miejscu przetargu,
- 4) o wysokości wadium, terminie i miejscu jego wpłacenia,
- 5) o sposobie ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 6) o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

## § 13

1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w § 12 pkt 1,5 i 6 oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy albo firmy osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę osoby, która przetarg wygrała.

### Rozdział 3 Przetarg ustny ograniczony

#### § 14

Przetarg ustny ograniczony przeprowadza się, jeżeli warunki przetargu mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

#### § 15

1. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, oraz uzasadnienie wyboru formy przetargu.
2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe, i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu, wywieszając listę osób zakwalifikowanych w siedzibie właściwego organu, nie później niż na jeden dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w przepisach rozdziału 2.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2.

### Rozdział 4 Przetarg pisemny nieograniczony

#### § 16

Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym powinno zawierać następujące informacje:

- 1) wymienione w art. 35 ust. 2, w tym cenę wywoławczą,
- 2) o obciążeniach nieruchomości,
- 3) o możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert,
- 4) o terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu,
- 5) o czasie i miejscu przetargu,
- 6) o wysokości wadium, terminie i miejscu jego wpłacenia,
- 7) o sposobie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 8) o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej,
- 9) zastrzeżenie, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

## § 17

1. Oferty są składane w formie pisemnej.
2. Oferty, o których mowa w ust. 1 mogą być składane najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Oferta powinna zawierać:
  - 1) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę albo firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
  - 2) datę sporządzenia oferty,
  - 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
  - 4) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty,
  - 5) oferowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.
4. Do oferty należy dołączyć dowód wpłacenia wadium.

## § 18

Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

## § 19

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
3. W części jawnej komisja przetargowa:
  - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
  - 2) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
  - 3) otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
  - 4) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
  - 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
  - 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

## § 20

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- 3) nie zawierają danych wymienionych w § 17 ust.3 lub dane te są niekompletne,
- 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

## § 21

W części niejawnej przetargu komisja przetargowa:

- 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
- 2) sporządza protokół z przetargu, który zawiera informacje, o których mowa w § 9.

## § 22

Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalonymi w warunkach przetargu.

## § 23

1. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

2. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 1, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
3. W trakcie przetargu ustnego ograniczonego, oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Przepisy § 13 stosuje się odpowiednio.

#### § 24

1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 3 dni licząc od dnia zamknięcia przetargu.

### Rozdział 5 Przetarg pisemny ograniczony

#### § 25

Pisemny przetarg ograniczony przeprowadza się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

#### § 26

1. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, oraz uzasadnienie wyboru formy przetargu.
2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe, i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu, wywieszając listę osób zakwalifikowanych w siedzibie właściwego organu, nie później niż na jeden dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w przepisach rozdziału 4.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4.

### Rozdział 6 Przepisy przejściowe i końcowe

#### § 27

W przetargach ogłoszonych przed dniem ....., do czynności podejmowanych po tym dniu stosuje się przepisy niniejszego rozporządzenia.

#### § 28

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

## UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego jest wykonaniem upoważnienia dla Rady Ministrów zawartego w art. 42 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Normuje tryb przeprowadzania poszczególnych rodzajów przetargów na zbycie nieruchomości, tj. przetargu ustnego nieograniczonego i ograniczonego oraz przetargu pisemnego nieograniczonego i ograniczonego, ustalając m.in. minimalne terminy, po upływie których mogą być organizowane kolejne przetargi. Należy zaznaczyć, że przetarg ograniczony przeprowadza się, jeżeli warunki przetargu mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób. W projekcie wskazano, jakie informacje powinny być zawarte w ogłoszeniu o przetargu.

Zamieszczone w projekcie rozporządzenia regulacje określają ponadto wysokość minimalną i maksymalną wadium, a także terminy oraz formy jego wnoszenia i zwrotu. Należy w tym miejscu podkreślić, że w projekcie dopuszczono możliwość zwolnienia z obowiązku wpłacenia wadium przez osoby, którym przysługują uprawnienia określone w art. 212 ust.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (repatrianci), w odniesieniu do zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Określono także tryb powoływania, skład oraz sposób działania komisji przetargowej, która przetarg przeprowadza. Projekt określa, kto wyznacza przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej oraz w jakiej formie komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia.

Kolejna regulacja dotyczy sposobu i terminów ogłoszenia przetargów, w tym m.in. określenie wysokości ceny wywoławczej, która obowiązuje do zamieszczenia ogłoszenia o przetargu w prasie lokalnej. Uregulowano także sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu, który stanowi podstawę do zawarcia aktu notarialnego.

W projekcie unormowano ponadto tryb postępowania w przypadku wniesienia skargi, przez uczestnika przetargu, na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. W takiej sytuacji wojewoda albo organ wykonawczy gminy, powiatu albo województwa może uznać skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg

**ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW**  
**z dnia .....**  
**w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele**  
**obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Na podstawie art. 91 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543; z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 1, poz. 15) zarządza się, co następuje:

§ 1. Za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa uznaje się:

1) nieruchomości wykorzystywane:

- a) na cele magazynowe i techniczno-usługowe wojska, ochrony państwa, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej, sądów, prokuratur, służby więziennej oraz zakładów poprawczych,
- b) pod obiekty gospodarczo-eksploatacyjne i inne urządzenia stanowiące infrastrukturę obiektów: wojskowych, ochrony państwa, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej oraz służby więziennej,
- c) na cele sztabowe jednostek i instytucji wojskowych, ochrony państwa, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej oraz służby więziennej,
- d) pod obiekty szkoleniowe, poligony, place ćwiczeń i strzelnice: wojska, ochrony państwa, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej, służby więziennej oraz lotniska i urządzenia naziemne lotnisk, a także urządzone lądowiska: wojska, ochrony państwa, policji i straży granicznej,
- e) na nabrzeża, porty wojenne oraz pod urządzenia portowe marynarki wojennej,
- f) na zakwaterowanie skazanych i tymczasowo aresztowanych,
- g) na zakwaterowanie uchodźców, azylantów, a także osób podlegających wydaleniu,
- h) na siedziby sądów, prokuratur oraz zakładów poprawczych,
- i) pod obiekty przeznaczone na magazyny państwowych rezerw gospodarczych i mobilizacyjnych,
- j) pod obiekty łączności radiowej Ministerstwa Spraw Zagranicznych,
- k) do zbiorowego i tymczasowego zakwaterowania żołnierzy pełniących czynną służbę wojskową, funkcjonariuszy ochrony państwa, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej oraz służby więziennej,
- l) pod obiekty kierowania, kontroli, nadzoru i zabezpieczenia cywilnego ruchu lotniczego,

2) nieruchomości pod drogami krajowymi, liniami i obiektami telekomunikacyjnymi, określonymi jako obronne na mocy odrębnych przepisów,

3) nieruchomości przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele, o których mowa w pkt 1 i 2.

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



## UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa jest wykonaniem upoważnienia dla Rady Ministrów zawartego w art. 91 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rozporządzenie określa szczegółowo i enumeratywnie kategorie nieruchomości, które służą obronności i bezpieczeństwu państwa.

Powyższa specyfikacja kategorii nieruchomości jest niezbędna ze względu na ich wykorzystywanie na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a to skutkuje wieloma odrębnymi i charakterystycznymi przepisami prawnymi, które regulują ich status prawny oraz zasady wykonywania przysługujących do nich praw.

Zawarte w projekcie regulacje wyszczególniają nieruchomości wykorzystywane oraz przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele infrastruktury wojskowej, ochrony państwa, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej, sądów, prokuratur, służby więziennej oraz zakładów poprawczych, jak również nieruchomości wykorzystywane i przeznaczone na cele związane z ochroną wybrzeża oraz marynarki wojennej, na zakwaterowanie uchodźców i azylantów, także innych osób podlegających wydaleniu oraz na cele łączności Ministerstwa Spraw Zagranicznych, nieruchomości pod drogami krajowymi, liniami i obiektami telekomunikacyjnymi, określonymi jako obronne na mocy odrębnych przepisów.

**ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW**  
**z dnia .....**  
**w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości**

Na podstawie art. 100 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543; z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 1, poz. 15) zarządza się, co następuje:

§ 1. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. Wszczęcie postępowania o podział nieruchomości następuje:

- 1) na wniosek osoby, o której mowa w art. 97 ust. 1,
- 2) na wniosek osób, o których mowa w art. 98 b ust. 1,
- 3) z urzędu - w przypadkach określonych w art. 97 ust. 3 - 5.

§ 3. Wniosek, o którym mowa w § 2 pkt 1 i 2, składa się do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

§ 4. 1. Wstępny projekt podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 97 ust. 1a pkt 4, opracowuje się na kopii mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku - na kopii mapy katastralnej, uzupełnionej w razie potrzeby niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu.

2. Wstępny projekt podziału nieruchomości powinien przedstawiać w szczególności:

- 1) opis i położenie nieruchomości,
- 2) granice i oznaczenia nieruchomości podlegającej podziałowi,
- 3) oznaczenia nieruchomości sąsiednich,
- 4) granice i oznaczenia proponowanych do wydzielenia działek gruntu,
- 5) linie ścian oddzieleni przeciwpożarowych na całej wysokości budynku, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powodowałby także podział tego budynku.

3. W przypadkach, o których mowa w art. 94, art. 95 i art. 97 ust. 3 nie opracowuje się wstępnego projektu podziału nieruchomości.

§ 5. 1. Pozytywna opinia, o której mowa w art. 93 ust. 4 i 5, stanowi podstawę do opracowania projektu podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 97 ust. 1b.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku zmiany lub uchwalenia nowego planu miejscowego, a także utraty ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie której wydano opinię.

§ 6. Projekt podziału nieruchomości opracowuje, na wniosek osoby zainteresowanej, osoba posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie określonym w art. 43 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100 poz. 1086, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 110, poz. 1189, Nr 115, poz. 1229, Nr 125, poz. 1363).

§ 7. 1. Do opracowania projektu podziału granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić - według stanu uwidocznionego w katastrze nieruchomości.

2. O przyjęciu granic, o którym mowa w ust. 1, osoba sporządzająca projekt podziału nieruchomości zawiadamia zainteresowane strony. Do zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy art. 32 ust. 1 - 4 ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne.

3. Z czynności przyjęcia przebiegu granic nieruchomości sporządza się protokół.

4. W przypadku, gdy powierzchnia nieruchomości podlegającej podziałowi jest większa niż 1 ha, a podział nieruchomości polega na wydzieleniu działki o powierzchni do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi, przepisy ust. 1 - 3 stosuje się tylko do tych odcinków granic nieruchomości, do których dochodzą projektowane granice podziału.

§ 8. 1. Projekt podziału nieruchomości powinien zawierać dane dotyczące nieruchomości podlegającej podziałowi i nowo wydzielonych działek gruntu, a w szczególności:

- 1) nazwę jednostki ewidencyjnej, numer lub nazwę i numer obrębu, numer arkusza mapy,
- 2) skalę mapy,
- 3) nazwę mapy, sposób ustalenia granic nieruchomości, dane dotyczące autora mapy,
- 4) granice nieruchomości podlegającej podziałowi,
- 5) oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, a także oznaczenia nieruchomości sąsiednich,
- 6) przedstawione w kolorze czerwonym granice projektowanych działek gruntu i ich numery,
- 7) szkic orientacyjny w skali umożliwiającej zlokalizowanie obiektu, wraz z kierunkiem północy,
- 8) powierzchnie nieruchomości według stanu przed i po podziale, w formie wykazu zmian gruntowych,
- 9) wykaz synchronizacyjny, w przypadku gdy w księdze wieczystej nieruchomości podlegająca podziałowi posiada inne oznaczenia niż w katastrze nieruchomości,
- 10) szkic nieruchomości w skali mniejszej od rysunku zasadniczego, w przypadku, o którym mowa w § 6 ust. 4,
- 11) propozycję ustanowienia służebności drogowych,
- 12) inne niezbędne do projektu podziału nieruchomości elementy zagospodarowania terenu.

2. Wykaz zmian gruntowych i wykaz synchronizacyjny mogą być sporządzone bezpośrednio na mapie z projektem podziału nieruchomości lub jako odrębne dokumenty.

§ 9. W przypadku konieczności ustanowienia służebności drogowych, w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości zamieszcza się warunek, o którym mowa w art. 99.

§ 10. 1. Dokumentację dotyczącą podziału nieruchomości sporządza się w formie operatu technicznego.

2. Operat, o którym mowa w ust. 1, podlega przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przed wydaniem decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, stosownie do przepisów ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne, i podlega ocenie wyłącznie w zakresie zgodności z zasadami wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych.

§ 11. Ostateczna decyzja zatwierdzająca podział stanowi podstawę do:

1) umieszczenia przez organ, który wydał decyzję, na mapie z projektem podziału nieruchomości, stanowiącej załącznik do decyzji, wzmianki o treści: „*Niniejszy projekt podziału nieruchomości został zatwierdzony decyzją ..... z dnia ..... nr*”, z podpisem upoważnionej osoby,

2) utrwalenia na gruncie nowo wyznaczonych punktów granicznych znakami geodezyjnymi z trwałego materiału.

§ 12. 1. Osoba, o której mowa w § 5, wyznacza i utrwała nowe punkty graniczne, w obecności osoby zainteresowanej, według zasad określonych w przepisach dotyczących rozgraniczania nieruchomości.

2. Z czynności utrwalenia punktów granicznych sporządza się protokół.

§ 13. Jeżeli o podziale nieruchomości orzeka sąd, stosuje się odpowiednio przepisy § 4 ust. 1 i 3, § 5 - 7 oraz § 9 i 11.

§ 14. Wzory dokumentów, o których mowa w rozporządzeniu określone są w załączniku do niniejszego rozporządzenia.

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

Załącznik do rozporządzenia  
Rady Ministrów z dnia .....(poz.....)

Załącznik nr 1

*Wzór postanowienia o zgodności podziału z planem miejscowym*

(pieczęć Urzędu Gminy)

....., dn.

Nr .....

### POSTANOWIENIE NR.....

na podstawie:

- art. 93 ust. 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 ze zm.),
  - art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego ,
- oraz na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy ..... zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy ..... Nr ..... z dnia ..... (Dz. Urz. województwa ..... z dnia ..... Nr ..... póź. ....), po rozpatrzeniu wniosku.....

#### postanawiam

pozytywnie zaopiniować podział działki nr ew. ...., położonej w obrębie....., wykonany na wstępnym projekcie podziału, stanowiącym załącznik do niniejszego postanowienia, jako zgodny z planem miejscowym.

#### Uzasadnienie

**Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy ....., zatwierdzonego Uchwałą nr ..... Rady Gminy ..... z dnia ..... (Dz. Urzęd. województwa ..... nr ..... poz. ....) działka położona jest na terenie przeznaczonym**

**pod:.....**

Projektowane do wydzielenia działki gruntu mogą być zagospodarowane zgodnie z ustaleniami w/w planu miejscowego.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

#### Pouczenie

Na niniejsze postanowienie przysługuje stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w ..... w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymują:

Podpis

.....  
.....

.....  
(wójt, burmistrz lub prezydent miasta)

Województwo .....

Powiat .....

Gmina.....

Nieruchomość.....

*WYKAZ SYNCHRONIZACYJNY*  
w postępowaniu podziałowym  
(załącznik do mapy z projektowanym podziałem)

Stan w KW (Zd) lub w przypadku braku KW (Zd) w innych dokumentach potwierdzających stan prawny nieruchomości			Stan w ewidencji gruntów i budynków		
Numer obrębu	Numer działki	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Numer obrębu	Numer działki	Powierzchnia m <sup>2</sup>

Data .....

Wzór decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości

....., dn.....

(pieczęć Urzędu Gminy)

Nr.....

## DECYZJA Nr

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 9 z 1980 r. ze zm.)
- art. 93 ust. 1 i art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.)

**zatwierdzam**

podział nieruchomości położonej w obrębie ..... Gmina ..... uregulowanej w KW .....stanowiącej własność: ..... oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ..... o powierzchni .....m<sup>2</sup> na następujące działki:

- dz. nr ..... o powierzchni..... m<sup>2</sup>
- dz. nr ..... o powierzchni .....m<sup>2</sup>

Podział wyżej wymienionej nieruchomości przedstawiony został na mapie wykonanej przez ..... zaewidencjonowanej w ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej pod Nr .....w dniu.....

## UZASADNIENIE

Podział niniejszy wykonany został na wniosek właściciela(i) nieruchomości. Jest on zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy ..... zatwierdzonym uchwałą nr .....Rady Gminy ..... z dnia ..... (Dz. Urz. województwa .....nr ..... poz. ....). Do wszystkich wydzielanych działek zapewniony jest dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z art. 93 ust. 5 ustawy powołanej na wstępie wójt (burmistrz lub prezydent miasta).....wydał w powyższej sprawie pozytywną opinię w formie postanowienia Nr.....z dnia .....

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w ..... w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

.....

.....

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w dziale III – „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”, w rozdziale 1 – „Podziały nieruchomości”, określa zasady i tryb dokonywania podziałów nieruchomości. Przepisy te stosuje się w odniesieniu do podziałów nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. Istnieje jednak zastrzeżenie o skuteczności tych regulacji również do podziału nieruchomości rolnych i leśnych w przypadku, gdy dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg nie będących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz do podziałów nieruchomości rolnych i leśnych na działki o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Przepis art. 100 ustawy zawiera delegację do wydania rozporządzenia wykonawczego w materii podziałów nieruchomości.

Niniejszy projekt rozporządzenia określa sposób i tryb dokonywania podziałów nieruchomości, sposób sporządzania dokumentów wymaganych w tym postępowaniu oraz wzory tych dokumentów.

Kompetencje w sprawie wydawania decyzji zatwierdzających podziały nieruchomości, zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zostały przyznane wójtom, burmistrzom lub prezydentom miast. Wszczęcie postępowania administracyjnego mającego na celu wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości może nastąpić na wniosek osoby uprawnionej lub z urzędu.

Wnioskodawcą wszczęcia postępowania podziałowego może być osoba, która ma w tym interes prawny, jak również grupa osób, którym przysługują jednorodne prawa rzeczowe do nieruchomości, a podział ma polegać na połączeniu działek i podziale na nowe działki gruntu ukształtowane w sposób umożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie, zgodne z ustaleniami planu miejscowego.

Z urzędu mogą być przeprowadzane podziały, jeżeli są one niezbędne m.in. dla realizacji celów publicznych, lub w innych przypadkach przewidzianych w art. 97 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z przepisem art. 97 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku dokonywania podziału na wniosek jednym z dokumentów dołączanych do wniosku o podział jest wstępny projekt podziału nieruchomości. Zaproponowany zapis § 4 projektu rozporządzenia wskazuje sposób sporządzenia tego dokumentu oraz wymogi w zakresie treści, którą powinien zawierać. Przepis ust. 3 omawianego § 4 wskazujący sytuacje, w których nie opracowuje się wstępnego projektu podziału nieruchomości ma bezpośredni związek z przepisami art. 93 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten wskazuje przypadki, w których nie jest wydawana opinia o zgodności proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego, tym samym w przypadkach tam przewidzianych nie ma potrzeby opracowywania wstępnego projektu podziału nieruchomości, gdyż celem jego opracowywania jest tylko umożliwienie organowi orzekającemu zaopiniowanie zgodności podziału z ustaleniami planu miejscowego.

Projektowane zapisy rozporządzenia wskazują wymogi i zasady obowiązujące uprawnioną jednostkę wykonawstwa geodezyjnego przy opracowywaniu projektu podziału nieruchomości.

Projekt rozporządzenia rozstrzyga, że dla opracowania projektu podziału nieruchomości granice nieruchomości będą przyjmowane według istniejącego stanu prawnego, a w przypadku niemożności ustalenia takiego stanu - przyjmowane będą według stanu uwidocznionego w katastrze nieruchomości. Ponadto, projekt rozporządzenia



przewiduje, że w czynnościach przyjęcia przebiegu granic uczestniczyć będą zainteresowane strony, a z przebiegu przyjęcia granic sporządzany będzie protokół (§ 7).

Przepis § 8 projektu rozporządzenia wskazuje jakie dane dotyczące zarówno dzielonej nieruchomości jak też nowo wydzielonych działek powinna zawierać mapa sytuacyjna z projektem podziału nieruchomości.

Proponowany przepis § 10 rozporządzenia określa wymogi dotyczące pełnej dokumentacji podziałowej – operatu technicznego. Przed wydaniem decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości operat ten powinien być sprawdzany przez ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej pod względem zgodności z zasadami wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych, po czym podlegałyby przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W przepisie § 9 projektu rozporządzenia proponuje się wymóg zamieszczenia w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości - w przypadku, gdy istnieje konieczność ustanowienia służebności drogowej (zabezpieczającej dostęp nowo wydzielonych działek gruntu do drogi publicznej) - warunku, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostanie ona ustanowiona.

Przepisy § 10 projektowanego rozporządzenia zawierają propozycję skutków jakie niósłby fakt uprawomocnienia się decyzji o podziale nieruchomości. Decyzja taka stanowiłaby podstawę do umieszczenia na mapie sytuacyjnej z projektem podziału odpowiedniej klauzuli oraz wyznaczenia i utrwalenia na gruncie nowych punktów granicznych znakami geodezyjnymi w obecności osób zainteresowanych.

Rozporządzenie nie rodzi skutków finansowych dla budżetu Państwa.

**ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW**  
**z dnia .....**  
**w sprawie wykonania przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości**

Na podstawie art. 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543; z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 1, poz. 15)... zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Rozporządzenie określa:

- 1) rodzaje czynności poprzedzających wszczęcie postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości oraz terminy wykonywania tych czynności,
  - 2) sposób ustalania granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych do objęcia scaleniem i podziałem,
  - 3) sposób przyjmowania granic nieruchomości przy wykonywaniu mapy z projektem scalenia i podziału,
  - 4) sposób wyboru i działania rady uczestników scalenia,
  - 5) sposób sporządzania, i rodzaje i treść dokumentów niezbędnych w postępowaniu związanym ze scaleniem i podziałem nieruchomości,
  - 6) sposób i tryb ustalania opłat adiacenckich,
  - 7) sposób i tryb rozliczania kosztów postępowania.
2. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Rozdział 2**  
**Czynności wstępne**

§ 2. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje czynności wstępne w sprawie scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w art. 102 ust. 2,
  - 2) z urzędu, jeżeli występują okoliczności określone w art. 10 ust. 1 pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) lub gdy na obszarze przewidzianym do scalenia i podziału gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym ponad 50% powierzchni gruntów.
2. Właściciele lub użytkownicy wieczystości do wniosku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, powinni dołączyć:
- 1) odpisy z ksiąg wieczystych lub, w przypadku ich braku, inne dokumenty potwierdzające prawa do nieruchomości,
  - 2) wypisy i wyrisy z katastru nieruchomości.

§ 3. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przeprowadza analizę okoliczności uzasadniających wszczęcie postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 102 ust. 2, a w szczególności:

- 1) warunków zagospodarowania terenu, ustalonych w planie miejscowym,
- 2) wniosków właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1,
- 3) dotychczasowej struktury przestrzennej nieruchomości i ich stanu prawnego,
- 4) stanu istniejącej infrastruktury technicznej i potrzeby jej rozbudowy,
- 5) możliwości sfinansowania przez gminę wydatków związanych z budową lub rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych kosztów związanych z przeprowadzeniem scalenia i podziału nieruchomości.

2. W wyniku przeprowadzonej analizy wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy:

- 1) projekt uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości w granicach określonych w tym projekcie lub
- 2) projekt uchwały o odmowie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości.

3. Czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta powinien przeprowadzić w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od daty złożenia wniosków, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1.

4. Do projektu uchwały, o której mowa w ust. 2 pkt 1, należy dołączyć:

- 1) projekt przebiegu granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych do objęcia scaleniem i podziałem, sporządzony w formie graficznej i opisowej,
- 2) wypis i wyrys z planu miejscowego.

§ 4. 1. Po wejściu w życie uchwały, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta powiadamia uczestników o wszczęciu postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości oraz wyznacza termin zebrania informacyjnego.

2. Na zebraniu informacyjnym, o którym mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta:

- 1) zapoznaje uczestników postępowania z uchwałą o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości oraz z wynikami przeprowadzonych analiz,
- 2) przeprowadza, na wniosek uczestników postępowania, wybory rady uczestników scalenia.

3. Wyboru rady uczestników scalenia dokonuje się zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym, przy udziale co najmniej połowy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych scaleniem i podziałem.

§ 5. 1. Rada uczestników scalenia liczy, w zależności od liczby uczestników postępowania, od 3 do 10 osób. Rada dokonuje wyboru przewodniczącego spośród jej członków.

2. Opinie rady uczestników scalenia w sprawach, o których mowa w art. 103 ust. 3 i 4, są zamieszczane w protokole posiedzeń rady.

3. Rozbieżności stanowisk między członkami rady są rozstrzygane zwykłą większością głosów.

### Rozdział 3

#### Opracowanie projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości

§ 6. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w celu opracowania projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, przygotowuje dla gruntów objętych uchwałą o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) opracowane geodezyjnie granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem,

- 2) dokumentację stanu dotychczasowego nieruchomości,
- 3) dokumentację projektową scalenia i podziału nieruchomości,
- 4) wycenę nieruchomości w stanie dotychczasowym i nieruchomości nowo wydzielonych.

§ 7. Dokumentację, o której mowa w § 6 pkt. 2, stanowią mapa i rejestr nieruchomości, sporządzone na podstawie wyników:

- 1) badania ksiąg wieczystych, a w przypadku ich braku - badania innych dokumentów stwierdzających prawa do nieruchomości,
- 2) badania katastru nieruchomości,
- 3) badania zgodności zapisów w katastrze nieruchomości z dokumentami wymienionymi w pkt. 1 oraz wyjaśnień niezgodności między tymi zapisami.

§ 8. Dokumentację, o której mowa w § 6 pkt. 3, stanowią:

- 1) geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości,
- 2) rejestr nieruchomości, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości proponowanych do przyznania uczestnikom postępowania.

§ 9. Po opracowaniu projektu uchwały o scaleniu podziale nieruchomości wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje czynności, o których mowa w art. 103 ust. 3 i 4.

§ 10. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy projekt uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości wraz z wnioskami, uwagami i zastrzeżeniami zgłoszonymi w okresie wyłożenia projektu do wglądu oraz propozycjami rozstrzygnięć w tym zakresie.

§ 11. 1. Zamiana własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości objętych scaleniem i podziałem odpowiednio na własność lub użytkowanie wieczyste nowo wydzielonych nieruchomości następuje z dniem wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

2. Uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości stanowi podstawę do wykonania czynności, o których mowa w art. 104 ust. 3, a ponadto do:

- 1) umieszczenia na mapie z geodezyjnym projektem scalenia i podziału nieruchomości wzmianki o wejściu w życie uchwały,
- 2) opracowania dokumentacji do wykonania czynności, o których mowa w art. 104 ust. 3 pkt. 2-4.

#### Rozdział 4

Sposób sporządzania i rodzaje dokumentów niezbędnych w postępowaniu związanym ze scaleniem i podziałem nieruchomości

§ 12. 1. Czynności związane z opracowaniem dokumentacji, o której mowa w § 3 ust. 4 pkt 1 oraz § 6 pk 1-3, wykonuje osoba posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie określonym w art. 43 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100 poz. 1086, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 110, poz. 1189, Nr 115, poz. 1229, Nr 125, poz. 1363).

2. Osoba, o której mowa w ust. 1:

- 1) dokonuje geodezyjnego opracowania granic zewnętrznych gruntów objętych scaleniem i podziałem,
- 2) przyjmuje granice nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz sporządza mapę tych nieruchomości,

- 3) oblicza powierzchnie i sporządza rejestr nieruchomości według stanu dotychczasowego,
- 4) sporządza, w razie potrzeby, dokumentację w celu aktualizacji wpisów w księgach wieczystych i katastrze nieruchomości,
- 5) opracowuje geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości,
- 6) sporządza rejestr nieruchomości według zasad określonych w art. 104 ust. 2 pkt. 4,
- 7) wyznacza i utrwała na gruncie granice nowo wydzielonych działek gruntu,
- 8) wskazuje na gruncie uczestnikom postępowania granice nieruchomości nowo wydzielonych,
- 9) opracowuje dokumentację niezbędną do dokonania wpisów w księgach wieczystych i do wprowadzenia zmian w katastrze nieruchomości.

§ 13. 1. Granice między nieruchomościami objętymi scaleniem i podziałem, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt. 1 i pkt 2, przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić - według stanu uwidocznionego w katastrze nieruchomości.

2. O czynnościach, o których mowa w ust. 1, zawiadamia się zainteresowanych uczestników postępowania. Do zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy art. 32 ust. 1-4 ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne.

3. Z czynności przyjęcia granic sporządza się protokół.

§ 14. Geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości opracowuje się na mapie w odpowiedniej skali, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

## Rozdział 5

### Ustalenie opłat adiacenckich oraz rozliczenie kosztów

§ 15. 1. Rzeczoznawca majątkowy określa:

- 1) wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości,
- 2) wartość nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, uwzględnia się planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się poziom cen na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

§ 16. 1. Opłatę adiacencką ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze decyzji, zgodnie z uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości oraz ugodą, o której mowa w art. 107 ust. 3.

2. W ugodzie, o której mowa w art. 107 ust. 3, można ustalić wnoszenie opłaty adiacenckiej w ratach, płatnych w okresie do 10 lat. W przypadku rozłożenia opłaty na raty, należność gminy podlega zabezpieczeniu, w szczególności zabezpieczeniu hipotecznemu. Opłata rozłożona na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu umownej stopy procentowej.

3. Opłata adiacencka, ustalona na podstawie wartości, o których mowa w § 15 ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej, zgodnie z art. 5 i art. 227.

§ 17. 1. Koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a w szczególności koszty sporządzenia dokumentacji oraz wycen nieruchomości i ich części składowych, ponoszą wszyscy uczestnicy postępowania zgodnie z art. 103 ust. 6.

2. Rozliczenia kosztów wymienionych w ust. 1, obciążających poszczególnych uczestników postępowania, dokonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze decyzji, po wejściu w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

## Rozdział 6 Przepis końcowy

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

### UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w dziale III – „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”, w rozdziale 2 – „Scalanie i podział nieruchomości”, określa zasady i tryb dokonywania scalania nieruchomości i ponownego podziału na działki gruntu. Postępowanie to ma na celu przekształcenie granic nieruchomości i uzyskanie korzystniejszej konfiguracji poszczególnych nieruchomości w celu racjonalnego, zgodnego z ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania tych nieruchomości. Postępowanie scalenia i podziału nieruchomości może być przeprowadzone tylko w stosunku do nieruchomości położonych na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym zostały ustalone obszary i szczegółowe warunki scalania i podziału. Ponadto przedmiotem scalania i podziału realizowanego w trybie powołanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą być tylko nieruchomości przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne i leśne. Scalenia i podziału nieruchomości dokonuje gmina – rada gminy, jako organ stanowiący, w formie podejmowania stosownych uchwał; oraz wójt, burmistrz lub prezydent miasta, jako wykonujący czynności techniczno-organizacyjne w toku postępowania scaleniowego. Przepis art. 108 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera delegację do wydania niniejszego rozporządzenia.

Niniejszy projekt rozporządzenia określa w rozdziale 2 (§ 2 - § 5) sytuacje, w których wszczynane jest postępowanie scalenia i podziału. Scalenie i podział nieruchomości może nastąpić na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających na obszarze przewidzianym do scalenia ponad 50% powierzchni gruntów. Postępowanie to wszczyna się także z urzędu, jeżeli gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym ponad 50 % gruntów, albo są to obszary ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej bądź przekształceń obszarów zdegradowanych. Zaproponowane regulacje są uszczegółowieniem przepisów art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kolejne proponowane w rozdziale 2 przepisy wskazują rodzaje i terminy wykonywania czynności poprzedzających wszczęcie postępowania scalenia i podziału, wyszczególniają opracowania jakie należy sporządzić w ramach czynności wstępnych oraz określają sposób wyboru i działania rady uczestników scalenia.

Rozdział 3 niniejszego projektu określa opracowania i dokumentację jakie niezbędne są w celu opracowania przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

W przepisach rozdziału 4 projektu rozporządzenia wskazuje się sposób sporządzania poszczególnych opracowań geodezyjnych stanowiących integralną część uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, a także osoby, które uprawnione są do wykonania tych dokumentów. Wskazuje się tu również sposób ustalania granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych scalenia i podziału oraz sposób przyjmowania granic nieruchomości przy wykonywaniu mapy z projektem scalenia i podziału.

Kolejny rozdział projektu rozporządzenia określa sposób i tryb ustalania opłat adiacenckich i rozliczania kosztów postępowania.

Rozporządzenie nie rodzi skutków finansowych dla budżetu Państwa.

## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia .....

**w sprawie rodzajów metod i technik wyceny nieruchomości, sposobów określania wartości nieruchomości oraz sposobów sporządzania operatu szacunkowego.**

Na podstawie [art. 159](#) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070 i Nr 130, poz. 1112 oraz z 2003 r. Nr 1, poz. 15) zarządza się, co następuje:

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to [ustawę](#) z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) stanie nieruchomości - rozumie się przez to stan zagospodarowania, stan prawny i stan techniczno-użytkowy nieruchomości.

### Rozdział 2

#### Określanie wartości nieruchomości

§ 2. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

§ 3. Określanie wartości rynkowej nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. 1. Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

2. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego albo dochodowego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście mieszane.

§ 5. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.



3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

**§ 6. 1.** Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od średnich cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od średnich cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

**§ 7.** Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

**§ 8. 1.** W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy., którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten ustala się w wysokości odpowiadającej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

**§ 9.** Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

**§ 10. 1.** Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości podobnych.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację pomiędzy cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości podobnych.

**§ 11. 1.** Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych, wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni pieniężnych pochodzących z dochodów przewidywanych do uzyskiwania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni pieniężnych.

2. Liczba lat, o których mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.

3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości, przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z tych nieruchomości a nakładami, jakie należy ponieść na ich nabycie, oraz uwzględniać stopień ryzyka przy inwestowaniu na rynku takich nieruchomości.

**§ 12.** Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 10 ust. 1-2, i strumieni pieniężnych, o których mowa w § 11 ust. 1, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego, innych podatków oraz opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości.

**§ 13. 1.** W przypadku braku danych z rynku nieruchomości, współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się odpowiednio na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

2. Współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania dochodów lub strumieni pieniężnych z nieruchomości.

**§ 14.** Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora, uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia co do rozwoju tej nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału. Wartość ta może służyć wyłącznie do oceny możliwości sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w operacie szacunkowym.

**§ 15.** W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

**§ 16. 1.** Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości stosuje się metodę pozostałościową, jeżeli nieruchomość ma być przedmiotem robót polegających na zabudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie. Wartość nieruchomości można określić dla gruntu, dla gruntu wraz z jego częściami składowymi lub oddzielnie dla części składowych gruntu. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

**2.** Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się przez obliczenie, jaką wartość będzie miała nieruchomość po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 i po odjęciu od tej wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem przeciętnych zysków inwestora.

**§ 17. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

**2.** Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m<sup>3</sup> drewna.

**3.** Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, skorygowaną o koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości oraz nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.

**4.** Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.

**5.** Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia.

**§ 18.** Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się:

- 1) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne - położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;
- 2) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

**§ 19.** Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe.

**§ 20. 1.** Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

**2.** Za wartość gruntu przyjmuje się koszty jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach.

**3.** Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych, albo o kwotę równą kosztom ich likwidacji.

**§ 21.** W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia, metodę kosztów zastąpienia albo metodę kosztów likwidacji.

**§ 22. 1.** Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których [HS1][HS2]użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

**2.** Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się, ile wyniosłyby koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji, jaką spełniają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy użyciu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

**3.** Przy metodzie kosztów likwidacji określa się, z zastrzeżeniem § 24 ust. 2, koszty likwidacji części składowych gruntu.

**§ 23. 1.** Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

**2.** Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

**3.** Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

**4.** Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się przez przemnożenie ceny wskaźnikowej przez liczbę jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

**5.** Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2 – 4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

**§ 24. 1.** Metodę kosztów likwidacji stosuje się przy użyciu technik określonych w § 23. Wartość nieruchomości określona tą metodą równa się wartości gruntu pomniejszonej o koszty likwidacji części składowych gruntu.

2. W przypadku możliwości odzyskania materiałów pozostałych po rozbiórce wartość, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość tych materiałów.

**§ 25.** W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu przydatnego do korzystania zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

### **Rozdział 3**

#### **Określanie wartości nieruchomości w przypadkach szczególnych**

**§ 26.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości, jeżeli cel wyceny lub występujące uwarunkowania wymagają szczególnego sposobu ich wyceny.

**§ 27. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

2. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na międzynarodowych rynkach nieruchomości.

**§ 28. 1.** Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

2. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego określonego w § 30 ust. 3.

**§ 29. 1.** Przy ustalaniu ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności. Przy stosowaniu podejścia porównawczego przyjmuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

2. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków i ich części oraz innych urządzeń.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepis ust. 1.

4. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-3, określa się według stanu nieruchomości i cen odpowiednio na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

**§ 30. 1.** Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się w podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego policzonego według wzoru:

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

Wk – współczynnik korygujący;

Sr - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%;

R - stopa, o której mowa w art. 70 ust. 3 ustawy;

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

**§ 31.** Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w [art. 33 ust. 3](#) i [art. 69 ustawy](#), wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego według wzoru określonego w § 30 ust. 3.

**§ 32.** Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wnoszonej do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu), stosuje się przepisy § 30.

**§ 33. 1.** Jeżeli przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu istnieje potrzeba określenia jego wartości, wartość tego lokalu określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej.

**2.** Warunkiem przystąpienia do określenia wartości lokalu, o którym mowa w ust. 1, jest posiadanie zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

**3.** Z wartości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości.

**4.** Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny.

**§ 34.** Przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń dla ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy, określa się wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, określa się wartość odtworzeniową.

**§ 35. 1.** Przy ustalaniu ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub przy aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

**2.** Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.

**3.** Przy określaniu wartości nieruchomości oddanej w trwały zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 ustawy.

**4.** Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w [art. 88 ust. 2 ustawy](#), określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepisy § 36 stosuje się odpowiednio.

**§ 36. 1.** Przy ustalaniu ceny nieruchomości, na której dokonano nakładów mających wpływ na wartość nieruchomości, określa się jej wartość łącznie z tymi nakładami.

**2.** Z wartości nieruchomości wyodrębnia się wartość nakładów po ustaleniu zakresu rzeczowego tych nakładów.

3. Wartość dokonanych nakładów odpowiada różnicy wartości uwzględniającej stan nieruchomości po dokonaniu nakładów i wartości uwzględniającej stan nieruchomości przed dokonaniem tych nakładów.

4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości uwzględniającej stan nieruchomości przed dokonaniem nakładów, wartość nakładów można określać jako równą wartości uwzględniającej stan nieruchomości po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik dokonanych nakładów ustala się jako:

- 1) stosunek kosztów nakładów obliczonych z uwzględnieniem zakresu rzeczowego dokonanych nakładów oraz cen robót uzyskanych na rynku lokalnym, wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów albo
- 2) udział nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych  
– z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego.

**§ 37. 1.** Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele.

2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:

- 1) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości  $1\text{m}^2$  gruntów o funkcji wyznaczonej dla tych gruntów w planie miejscowym przeważającej wśród gruntów przyległych i ich powierzchni;
- 2) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości  $1\text{m}^2$  gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni; jeżeli wartość  $1\text{m}^2$  gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, jest niższa niż wartość  $1\text{m}^2$  tych działek, tak określoną wartość powiększa się o 50%.

3. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 2 stosuje się odpowiednio do ustalenia odszkodowania za działki gruntu, o których mowa w art. 98 ust. 1 i w art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, a ceny przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.

4. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 2 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części nabywanych na cele budowy autostrad, z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady, a



ceny na dzień zawarcia umowy, jeżeli nabycie następuje w drodze umowy albo na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu, jeżeli nabycie następuje w drodze wyłączenia.

**5.** Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.),<sup>1)</sup> z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r., a ceny na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania. Nie uwzględnia się nakładów dokonanych po utracie przez osobę uprawnioną prawa do władania gruntem.

**§ 38.** Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod linie kolejowe stosuje się odpowiednio przepisy § 37 ust. 1 i 2.

**§ 39. 1.** Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

**2.** Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

**3.** W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

**4.** Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.

**§ 40.** Przy ustalaniu stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 140 ust. 3 ustawy, uwzględnia się wyłącznie zmianę stanu nieruchomości, spowodowaną działaniami wykonanymi bezpośrednio na tej nieruchomości. Nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości.

**§ 41. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu, dla ustalenia opłat adiacenckich, o których mowa w art. 107 ust. 1 i art. 146 ust. 3 ustawy, nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości.

**2.** Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.

**§ 42. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98 ust. 4 ustawy, określa się wartość według stanu nieruchomości przed podziałem i po jej podziale.

2. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości, z tym że jej powierzchnię pomniejsza się o powierzchnię gruntów wydzielonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie.

3. Stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości stała się ostateczna, z pominięciem wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie, które to działki z mocy prawa przeszły na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3, wartość nieruchomości określa się na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

**§ 43.** Przepisy § 42 stosuje się przy podziale nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty na podstawie odrębnych przepisów nie ma obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste albo wniósł, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

**§ 44. 1.** Wartość poniesionych szkód na nieruchomości oraz zmniejszenie wartości nieruchomości dla potrzeb, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, określa się w sposób wymieniony w ust. 2 i 3.

2. Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, uwzględnia się w szczególności:

- 1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;
- 2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

3. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości uwzględnia się:

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy.

**§ 45. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe.

2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się:

- 1) cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;

- 2) cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
- 3) ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku krajowym lub międzynarodowym;
- 4) inne okoliczności związane z zabytkowym charakterem nieruchomości.

**3.** Przy stosowaniu podejścia dochodowego uwzględnia się dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości, oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponieść ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską.

**§ 46. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na tym gruncie, przy czym:

- 1) dla określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m<sup>2</sup> tych gruntów jest równa 50% wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o funkcji przeważającej wśród gruntów przyległych;
- 2) dla określenia wartości drzew, krzewów i innych roślin ustala się koszt ich nasadzenia oraz pielęgnacji do dnia określenia ich wartości;

**2.** Przy określaniu wartości gruntów wchodzących w skład nieruchomości, o których mowa w ust. 1, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego, w razie braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

**3.** Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych spełniających funkcje ochronne, rekreacyjne albo krajobrazowe, uwzględnienia się szczególne funkcje tych nieruchomości.

**§ 47.** Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin nie stanowiących części składowych nieruchomości, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96, z późn. zm.)<sup>2)</sup> nie uwzględnienia się wartości złoża.

**§ 48. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości, jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.

**2.** Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości położonych na złożach kopalin, w szczególności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.

**3.** Przy stosowaniu w podejściu dochodowym metody zysków, dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w

zyskach osiągniętych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji złoża kopaliny, określa się wartość nieruchomości według stanu nieruchomości przed eksploatacją złoża, oraz według przewidywanego stanu nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża, przyjmując ceny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

5. Przy określaniu wartości nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe uwzględniając zasobność złoża pozostałego po zakończeniu eksploatacji. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska.

6. Przy określaniu wartości, o którym mowa w ust. 1-5, uwzględnia się dokumentację geologiczną złoża kopaliny, dokumentację mierniczo-geologiczną złoża oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu górniczego.

**§ 49 .** Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zobowiązań podatkowych stosuje się podejście porównawcze.

**§ 50. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania oraz opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.)<sup>3)</sup>, określa się wartość nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, a ceny z dnia zbycia nieruchomości.

## **Rozdział 4**

### **Zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego**

**§ 51. 1.** Operat szacunkowy jest sporządzany w formie pisemnej, ze szczególną starannością i zgodnie ze stanem nieruchomości.

2. Operat zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego.

**§ 52. 1.** W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

- 1) określenie nieruchomości i zakresu wyceny;
- 2) określenie celu wyceny;

- 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
- 4) ustalenie daty określenia wartości nieruchomości;
- 5) opis stanu nieruchomości;
- 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów;
- 7) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
- 8) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- 9) wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.

2. Kwotę wartości nieruchomości zaokrągla się do pełnych złotych.

3. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.

4. Operat szacunkowy powinien zawierać uzasadnienie dokonanej wyceny nieruchomości.

5. Do operatu dołącza się dokumenty wykorzystane przy sporządzaniu operatu szacunkowego.

6. Wyciąg, o którym mowa w [art. 158 ustawy](#), zamieszcza się na początku operatu szacunkowego.

**§ 53. 1.** Rzeczoznawca majątkowy sporządzający wycenę nieruchomości podpisuje operat szacunkowy oraz podaje numer posiadanych uprawnień do szacowania nieruchomości.

2. Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują i podają numery uprawnień wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 54.** Traci moc rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230, poz. 1924).

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



Przypisy:

1) zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 6, poz. 70, Nr 12, poz. 136, Nr 17, poz. 228, Nr 19, poz. 239, Nr 52, poz. 632, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1312 oraz z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 100, poz. 1084, Nr 111, poz. 1194 i Nr 145, poz. 1623;

2) zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 88, poz. 554, Nr 111, poz. 726 i Nr 133, poz. 885, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 z 2001 r. Nr 110, poz. 1190 i Nr 115, poz. 1229 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 117, poz. 1007;

3) zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1277, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253.

Załącznik do rozporządzenia  
Rady Ministrów z dnia..... (poz. ...)

## Wskaźniki szacunkowe gruntów

### 1. Wskaźniki szacunkowe gruntów ornych oraz łąk i pastwisk trwałych:

#### 1) dla gruntu ornego:

Okręg podatkowy y	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych								
	Klasy gruntów:								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIz
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

#### 2) dla łąk trwałych i pastwisk trwałych:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha łąk i pastwisk						
	Klasy gruntów:						
	I	II	III	IV	V	VI	VIz
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

2. Dla gruntów stanowiących sady wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy gruntu, na którym został założony sad.
3. Dla gruntów rolnych zabudowanych wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy I gruntu ornego.
4. Dla gruntów pod wodami stanowiącymi jeziora i inne zbiorniki niż stawy rybne wskaźnik szacunkowy ustala się:
  - a) jeżeli grunty są klasyfikowane - jak dla danej klasy gruntu;
  - b) jeżeli grunty nie są klasyfikowane - jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych.
5. Dla gruntów pod stawami rybnymi wskaźnik szacunkowy ustala się:
  - a) jeżeli grunty są klasyfikowane - jak dla danej klasy gruntu;
  - b) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych.
6. Dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne wskaźnik szacunkowy ustala się:
  - a) jeżeli grunty są klasyfikowane – w wysokości 50% wskaźnika szacunkowego ustalonego dla odpowiedniej klasy gruntu ornego, z tym że dla klasy III i IV przyjmuje się wskaźniki gruntu ornego klasy IIIb i IVb;



b) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy VI gruntu ornego.

7. Wskaźniki szacunkowe gruntów stanowiących lasy:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w m <sup>3</sup> drewna z 1 ha gruntów stanowiących lasy				
	Grupy typów siedliskowych lasów				
	1	2	3	4	5
I	31	26	23	14	9
II	29	24	21	13	8
III	26	22	19	12	7
IV	23	19	17	11	6

Grupy typów siedliskowych lasów tworzą:

Grupę 1: lasy: świeży, wilgotny, łęgowy i górski oraz ols jesionowy i ols górski,

Grupę 2: lasy mieszane: świeży, wilgotny i bagienny, wyżynny, górski i ols,

Grupę 3: bory mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny i górski,

Grupę 4: bory: świeży, wilgotny, górski,

Grupę 5: bory: suchy i bagienny.

## UZASADNIENIE

W związku z dokonaną dosyć obszerną nowelizacją ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 z późn. zm.), w tym również

zmianą art. 159 ustawy, zawierającego upoważnienie dla Rady Ministrów do wydania rozporządzenia, które regulowałoby rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości oraz sposób sporządzania operatu szacunkowego, zaistniała konieczność wydania nowego aktu wykonawczego. Dotychczas obowiązujące w tym zakresie rozporządzenia – z dnia 7 lipca 1998 r. a następnie z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, dowiodły, że akt wykonawczy regulujący powyższą tematykę jest niezbędny. Rozporządzenie reguluje bardzo specjalistyczną i ważną problematykę wyceny nieruchomości. Ukierunkowuje działalność rzeczoznawców majątkowych, ujednocila zasady postępowania, przyczynia się do podniesienia jakości wycen nieruchomości.

Przyjęto także zasadę, że rozporządzenie będzie regulowało kwestie podstawowe. Regulacje te będą następnie uściślane przez standardy zawodowe.

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne.**

Rozdział ten zawiera tzw. słowniczek, w którym definiuje się pojęcie stanu nieruchomości (§ 1 pkt 2), bowiem pojęcie to jest w dalszej części rozporządzenia dosyć często używane bez bliższego określenia co oznacza.

### **Rozdział 2. Określanie wartości nieruchomości.**

Proponowane w tym rozdziale regulacje prawne dotyczą przede wszystkim:

1. Wskazania, że do określania wartości rynkowej nieruchomości może być również stosowane podejście mieszane (§ 4 ust. 2). Zastosowanie tego podejścia może mieć miejsce tylko wtedy, gdy nie można z braku danych rynkowych zastosować podejścia porównawczego lub dochodowego.
2. Wprowadzenia do podejścia porównawczego dodatkowej metody „korygowania ceny średniej” (§ 5 ust. 2 i 4). W tym podejściu stosowano by zatem trzy metody: „porównywania parami”, „korygowania ceny średniej” oraz analizy statystycznej rynku”. Proponuje się także zmianę definicji metody analizy statystycznej rynku odnosząc ją do zasad stosowanych przy analizach statystycznych dla znaczącej ilościowo próby nieruchomości reprezentatywnych. Poszczególne metody będą zatem stosowane w zależności od dostępności danych z rynku nieruchomości i możliwej do uzyskania liczby tych danych.
3. Wprowadzenia do podejścia dochodowego zasady, że niezbędne dane do zastosowania tego podejścia, a w szczególności dochody uzyskiwane z czynszów lub z innych źródeł związanych z nieruchomościami będą przyjmowane z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych, które były już przedmiotem transakcji rynkowych. Będą to zatem dane uśrednione, mniej obciążone wadami wynikającymi z niewłaściwego zarządzania np. nieruchomością wycenianą (§ 7).
4. Zapisów stwierdzających, że współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową ustala się na podstawie analizy rynku nieruchomości w zakresie poziomu czynszów, innych dochodów oraz cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości. Proponuje się także zapis o uwzględnianiu stopnia ryzyka przy inwestowaniu na rynku nieruchomości przy ocenie wymagań lub oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości (§ 10 ust. 3 i § 11 ust. 3).
5. Dopuszczenia określania współczynnika kapitalizacji i stopy dyskontowej na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, jeżeli

występuje brak danych z rynku nieruchomości (§ 13). Ze względu na stan i stopień rozwoju rynku, rzeczoznawca majątkowy może nie posiadać wystarczającej liczby danych z rynku nieruchomości do ustalenia współczynnika kapitalizacji i stopy dyskontowej. W celu wykluczenia różnic w wycenach, jakie w związku z tym mogłyby wystąpić proponuje się aby w przypadku braku danych z rynku nieruchomości współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową odnieść do rynku kapitałowego. Odniesienie to będzie dotyczyło w szczególności porównania opłacalności inwestowania np. w rządowe obligacje długoletnie o stałym dochodzie. Upodabnia to inwestycje w nieruchomości do inwestycji w obligacje pod względem wielkości zainwestowanego kapitału, długości inwestycji i ryzyka inwestowania. Wymagane będzie ponadto uwzględnienie w rachunku stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

6. Rozstrzygnięcia w § 12 w sposób jednoznaczny problemu uwzględniania przy liczeniu dochodów takich czynników jak amortyzacja, podatek dochodowy, kredyt i jego koszty oraz inne podatki i opłaty związane ze sprzedażą nieruchomości. Zapisy projektu rozporządzenia przewidują, że przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu dochodowym (za wyjątkiem celów szczególnych), nie uwzględnia się tych czynników. Ze względu na to, że wycena jest dokonywana na podstawie danych uśrednionych dotyczących nie tylko nieruchomości wycenianej ale i innych nieruchomości podobnych, co do których dostęp do danych jest ograniczony, nie ma praktycznie możliwości uwzględnienia w/w czynników. Z merytorycznego punktu widzenia przyjęcie powyższej zasady można uzasadnić w sposób następujący. Amortyzacji nie odejmuje się (nie uwzględnia się) ze względu na to, że jest ona kosztem, a nie jest wydatkiem. Amortyzacja odwzorowuje finansowe pomniejszenie się wartości składników majątkowych na skutek zużycia. Jednocześnie w rachunku wartości zużycie odwzorowane jest po stronie poziomu dochodów generowanych na nieruchomości. Odjęcie od dochodów amortyzacji oznaczałoby ponowne (dwukrotne) umniejszenie dochodu z powodu zużycia. Podatek dochodowy obciąża podmiot działający na nieruchomości, a nie samą nieruchomość jako przedmiot tej działalności. Każdy z podmiotów może mieć inną sytuację prawno-podatkową (wobec fiskusa). Dotyczy to także odpowiednio kredytu i jego kosztów oraz innych podatków i opłat.
- Zasada obliczania dochodów dla potrzeb określenia wartości bez uwzględnienia powyższych kosztów stosowana jest na obszarze wyceny już obecnie. Powielane są w tym zakresie rozwiązania przyjęte w Europejskich Standardach Wyceny 2000 (opublikowanych przez zrzeszającą rzeczoznawców krajów Unii Europejskiej organizację TEGoVA). Niezbędne jest w związku z tym wprowadzenie ujednoliconej normy prawnej. Czynniki te mogą być natomiast uwzględniane przy określaniu wartości nieruchomości, który będzie mógł określić swoje wymagania lub zamierzenia co do rozwoju nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, oczekiwanych stawek czynszu, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału (§ 14). Dokonywanie wyceny nieruchomości według ogólnych zasad określania wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej wymaga odwzorowania zachowania się rynku - w tym z punktu widzenia anonimowego (statystycznego – typowego) uczestnika rynku. Wykluczało to możliwość określenia wartości nieruchomości z punktu widzenia indywidualnych potrzeb i interesów konkretnego uczestnika rynku. W związku z tym rzeczoznawca majątkowy pozbawiony był możliwości dokonywania takiej czynności pomimo, że czynność taką przewidują Europejskie Standardy Wyceny 2000.
- Konieczne jest podkreślenie, że określanie wartości nieruchomości dla potrzeb indywidualnego inwestora stanowi obszar ocen efektywności inwestowania i nie jest

obszarem wartości mającym na celu jej zobiektywizowanie. Celem wyceny jest wyłącznie ocena możliwości sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomości.

7. Uszczegółowienia w podejściu mieszanym metody wskaźników szacunkowych gruntów obecnie stosowanej przy wycenie gruntów rolnych oraz rozciągnięciu tej metody również na grunty leśne, sady, grunty zakrzewione i grunty pod wodami, jeżeli nie ma transakcji rynkowych na tego rodzaju gruntach (§ 17). Proponuje się wprowadzenia obowiązku indywidualizowania wycen dokonanych tą metodą poprzez uwzględnienie czynników, o których mowa w § 18.

W załączniku do projektu rozporządzenia zamieszczono w formie tabelarycznej i opisowej wskaźniki szacunkowe gruntów oraz zasady ich stosowania.

Zmiany te mają na celu wprowadzenie ułatwień i ujednoczenie postępowania przy wycenie gruntów rolnych i leśnych, jeżeli na rynku nieruchomości nie ma obrotu takimi nieruchomościami gruntowymi.

Wysokość wskaźników szacunkowych gruntów określono na podstawie:

- 1) analizy średnich cen sprzedaży drewna obliczonych według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały w latach 1998, 1999 i 2000 ,
- 2) stawek szacunkowych gruntów ornych oraz użytków zielonych stosowanych dla potrzeb określania cen sprzedaży gruntów ornych i gruntów leśnych zawartych w rozporządzeniu Ministra Skarbu Państwa z dnia 14 października 1999 r. w sprawie określania szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych , warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty stawek szacunkowych gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz. U. Nr 90, poz. 1013).

8. Wprowadzenia do podejścia kosztowego w metodzie kosztów likwidacji wszystkich trzech technik przewidzianych dla tego podejścia. Stosowanie tylko techniki szczegółowej, jak to obecnie przepisy przewidują jest niezasadne, gdyż na ogół wartość materiałów porozbiórkowych jest równa zero (są one od razu złomowane) i nie ma potrzeby stosowania techniki szczegółowej do określania ich wartości (§ 24).

### **Rozdział 3. Określanie wartości nieruchomości w przypadkach szczególnych.**

Zaproponowane w tym rozdziale przepisy dotyczą przede wszystkim:

1. Wyraźnego stwierdzenia, że przepisy zawarte w tym rozdziale stosuje się w sytuacji, gdy przepisy szczególne, występujące uwarunkowania lub cel wyceny wymagają szczególnego sposobu wyceny nieruchomości (§ 26).
2. Bardzo ważnej regulacji umożliwiającej wycenę nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, jeżeli na rynku, na którym położona jest wyceniana nieruchomość występują transakcje obrotu tylko jednym z w/w praw, a istnieje potrzeba wyceny nieruchomości jako przedmiotu drugiego z tych praw. Projekt przepisu dopuszcza w takich przypadkach dokonanie analizy danych z innego rynku porównywalnego do rynku, na którym leży nieruchomość wyceniana, poprzez ustalenie wzajemnych relacji pomiędzy cenami uzyskiwanymi za zbycie prawa własności a cenami uzyskiwanymi za zbycie prawa użytkowania wieczystego. Relacje te przenosi się następnie do analizy dokonywanej dla rynku, na którym znajduje się nieruchomość wyceniana.. Dotyczy to w dużej mierze m.st. Warszawy (zwłaszcza gminy Centrum) oraz ziem północnych i zachodnich, gdzie ze względu na powszechność występowania prawa użytkowania wieczystego transakcje dotyczą zbywania głównie tego prawa przy niewielkiej liczbie (lub żadnej) transakcji zbywania prawa własności

nieruchomości. Przy czym na innych terenach (województwa wschodnie i południowo-wschodnie) występuje zjawisko odwrotne (§ 28 ust. 1, § 30 ust. 2).

Ze względu na możliwość występowania braku danych także z innych porównywalnych rynków, wzajemne relacje pomiędzy ceną prawa własności i ceną prawa użytkowania wieczystego sparametryzowano i ujęto we wzór zaproponowany w projekcie rozporządzenia. Wzór ten wyprowadzono empirycznie na podstawie doświadczeń uzyskanych przy dokonywaniu wycen na różnych rynkach krajowych. Sposób ten byłby stosowany w trzeciej kolejności (§ 28 ust. 2, § 30 ust. 3).

Zatem zasady wprowadzone projektem rozporządzenia nakazują przyjmowanie danych :

- 1) z rynku, na którym znajduje się nieruchomość wyceniana , albo
- 2) z innych porównywalnych rynków, albo
- 3) przy zastosowaniu wzoru .

Przy czym w/w kolejność jest obowiązkowa, to znaczy, że sposób następny można zastosować wtedy gdy ze względu na brak danych nie można zastosować sposobu (sposobów) poprzedzającego.

3. Wyraźnego wskazania, że dla przekazania przez właściwy organ nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste (ustanowienie po raz pierwszy tego prawa) oraz dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Wartość ta bowiem służy za podstawę ustalenia ceny nieruchomości jako przedmiotu prawa własności , od której dopiero się nalicza odpowiednimi stawkami procentowymi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, które nabywca musi zapłacić. Zamieszczenie tej regulacji jednoznacznie określa sposób wyceny przy ustanawianiu prawa użytkowania wieczystego i odróżnienia go od sposobu wyceny istniejącego już prawa użytkowania wieczystego zbywanego na rynku we wtórnym obrocie (§ 29 ust. 1 i 3).
4. Określenia sposobu postępowania przy wycenie lokali wyodrębnianych w domach wielolokalowych (§ 33 ust. 1) Przyjęto założenie, że w określonej wartości lokalu mieści się już wartość pomieszczenia przynależnego oraz udziału w nieruchomości wspólnej (gruncie i częściach wspólnych budynku) jako elementów integralnie związanych z lokalem i rzutujących na jego wartość. Ze względu na to, że przy wyodrębnianiu i przenoszeniu własności lokali, nabywcy tych lokali często do gruntu nabywają nie prawo współwłasności ale prawo współużytkowania wieczystego, z określonej wartości lokalu należy wyodrębnić wartość udziału w gruncie, gdyż będzie to niezbędne dla ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego (lub aktualizacji tych opłat). Wprowadzono także zalecenie, że do określenia wartości lokalu można przystąpić dopiero po spełnieniu wymogów określonych w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r . Nr 80, poz.. 903), tj. po oznaczeniu przez właściciela przedmiotu ustanawianej odrębnej własności i potwierdzeniu przez starostę samodzielności lokalu.
5. Ustalenia sposobu postępowania przy wycenie nieruchomości , na której dokonano nakładów. Wartość nieruchomości określa się wg stanu po dokonaniu nakładów, ale z wartości tej wyodrębnia się wartość w/w nakładów. Przy wyodrębnianiu wartości nakładów stosuje się zasady rynkowe polegające na określeniu na ile wzrosła wartość nieruchomości na skutek ich dokonania (nakłady „trafione”). Gdyby sposób ten nie mógł być zastosowany można również stosować zasady kosztowe, pomniejszając wartość nieruchomości określoną w/g stanu po dokonaniu nakładów wskaźnikiem odzwierciedlającym udział nakładów (uwzględniających faktycznie wykonane roboty) w kosztach odtworzenia nieruchomości (§ 36).

6. Ustalenia zasad wyceny nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne i szlaki kolejowe. Utrzymano podstawową zasadę, że wartość takich nieruchomości określa się w podejściu porównawczym przyjmując dane z transakcji rynkowych nabywania nieruchomości na te cele (§ 36 ust. 1). Najczęściej jednak takich transakcji jest niewiele. Dla sytuacji gdzie występuje brak powyższych danych wprowadzono w kolejnych ustępach zapisy regulujące sposób wyceny nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne w różnych formach (umowy, wywłaszczenie, uwłaszczenie, przejście z mocy prawa). Zasadą jest przyjmowanie wartości 1m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego lub zajętego pod drogę publiczną jako równej wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu przyległego do drogi lub gruntu, z którego drogę wydzielono, z wprowadzeniem korekty wynikającej z zasady korzyści dla osoby, która grunty utraciła, wyrażonej w art. 134 (§ 37 oraz § 38).
7. Uściślenia sposobu wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich. Wprowadzono zalecenie, że dla ustalenia opłaty adiacenckiej związanej z budową urządzeń infrastruktury technicznej należy różnicować nieruchomości ze względu na istniejące uwarunkowania, np. położenie urządzenia (przewodu) po przeciwnej niż nieruchomość stronie drogi o znacznym natężeniu ruchu (§ 41). Wprowadzono nowe zasady wyceny nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej związanej z podziałami nieruchomości. Istotne jest doprowadzenie do sytuacji, w której ten sam przedmiot będzie wyceniany. Jeżeli zatem przy podziale grunty wydzielone pod drogi publiczne przechodzą z mocy prawa na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, to zarówno przy wycenie w/g stanu przed podziałem jak i po podziale należy przyjmować obszar nieruchomości pomniejszony o powierzchnię gruntów przewidzianych do wydzielenia pod drogi publiczne. Jest to spowodowane kierunkiem orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego (§ 42).
8. Uregulowania zasad wyceny nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie polegające na ograniczeniu praw do nieruchomości, wynikające z art. 120, 124-126 oraz 128 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazano na czynniki, które należy uwzględnić przy wycenie. Zasady te uwzględniają nakaz zawarty w Konstytucji RP przyznawania przy wywłaszczaniu „słusznego” odszkodowania (§ 44).
9. Uregulowania zasad wyceny nieruchomości położonych na złożach kopaliny. Rozróżniono dwie sytuacje. Sytuacja pierwsza dotyczy kopaliny będących z zasady własnością Skarbu Państwa, czyli nie stanowiących części składowych nieruchomości. W tej sytuacji przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się wartości złoża (§ 47). Sytuacja druga dotyczy kopaliny nie będących z zasady własnością Skarbu Państwa (piasek, żwir, torf, kamień), czyli stanowiących części składowe nieruchomości. W tej sytuacji wartość złoża będzie uwzględniana w wartości nieruchomości. Wprowadzono możliwość zastosowania do wyceny zarówno podejście porównawcze jak i dochodowe w zależności od istniejących uwarunkowań. Dostosowano zasady stosowania w/w podejść do szczególnego rodzaju nieruchomości, których częścią składową są kopaliny (§ 48).
10. Wprowadzenia zasady, że dla określania wartości nieruchomości dla potrzeb zobowiązań podatkowych stosuje się podejście porównawcze. Jest to zgodna z przepisami podatkowymi, np. art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 1983 o podatku od spadków i darowizn albo art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. (§ 49).

11. Uregulowania zasad wyceny nieruchomości dla ustalenia opłaty za zmniejszenie lub zwiększenie wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na to, że w/w opłaty mogą być ustalane w terminie późniejszym niż uchwalenie lub zmiana planu (nawet do 5 lat), gdyż ich ustalenie jest uzależnione od faktu zbywania nieruchomości, wprowadzono zasadę, że stan nieruchomości będzie przyjmowany z dnia uchwalenia lub zmiany planu (z dnia zaistnienia powodu do odszkodowania), a ceny z dnia zbycia nieruchomości (§ 50).

#### **Rozdział 4. Zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego.**

Do tego rozdziału wprowadzono tylko zmiany porządkowe dostosowujące przepisy rozporządzenia do przepisów zamieszczonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Polegają one na wyodrębnieniu jako osobnej czynności ustalenia przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów.

**Wejście w życie rozporządzenia nie spowoduje zwiększenia obciążeń budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego, natomiast ułatwi czerpanie dochodów z gospodarowania mieniem publicznym.**

## **ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW**

**z dnia .....**

### **w sprawie sposobu przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości.**

Na podstawie art. 173 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 i z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800, z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz.984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 oraz z 2003r. Nr 1, poz. 15) zarządza się, co następuje:

#### § 1.

Rozporządzenie reguluje sposób przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości, jej kontroli oraz zakończenia, a także sposób ustalania wartości katastralnych, sposób sporządzania oraz rodzaje i wzory dokumentów stosowanych przy przeprowadzaniu taksacji.

#### § 2.

Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

#### § 3.

Ilekcroć w rozporządzeniu jest mowa o:

1) strefie taksacyjnej - należy przez to rozumieć strefę, o której mowa w art. 166 ust. 1, stanowiącą ciągły obszar gruntu, wyodrębniony ze względu na funkcję wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i ze względu na podobieństwo cech wpływających na jego wartość,

2) jednostce taksacyjnej - należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do gruntu - działkę gruntu lub jej część o przeznaczeniu odmiennym od pozostałej części działki, określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub o innym sposobie użytkowania danej części działki,

b) w odniesieniu do części składowych gruntu - budynek, lokal w budynku wielolokalowym lub inne urządzenie trwale z gruntem związane.

#### § 4.

Organ prowadzący kataster nieruchomości, w porozumieniu z zarządem właściwej gminy, podaje do publicznej wiadomości, w sposób określony w art. 169 ust. 2, informację o terminie rozpoczęcia powszechnej taksacji nieruchomości oraz o podjęciu czynności związanych z przeprowadzeniem taksacji.



## § 5.

1. W obwieszczeniu zawierającym informację, o której mowa w § 4, zamieszcza się:
  - 1) wskazanie podstaw prawnych i celu przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości,
  - 2) określenie osób obowiązanych uczestniczyć w procedurach związanych z przeprowadzeniem taksacji, o których mowa w art. 170 ust. 4,
  - 3) określenie rodzajów dokumentów i zakresu informacji niezbędnych przy przeprowadzaniu taksacji oraz pouczenie o obowiązku dostarczenia tych dokumentów i informacji organowi przeprowadzającemu taksację,
  - 4) termin i miejsce złożenia dokumentów i informacji, o których mowa w pkt 3,
  - 5) pouczenie o skutkach niezłożenia dokumentów i informacji stosownie do art. 171 ust. 2.
2. Zakres informacji, o których mowa w ust. 1 pkt 3, obejmuje:
  - 1) imię i nazwisko lub nazwę osób, o których mowa w art. 170 ust. 4, oraz ich adres lub siedzibę,
  - 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej i katastru nieruchomości,
  - 3) aktualny sposób użytkowania nieruchomości,
  - 4) rodzaje części składowych gruntu.

## § 6.

1. Nieruchomości reprezentatywne wybiera się z uwzględnieniem charakterystycznych cech dla danego rodzaju nieruchomości w danej strefie taksacyjnej na obszarze gminy.
2. Wartość nieruchomości w procesie powszechnej taksacji nieruchomości ustala się z uwzględnieniem charakterystycznych cech nieruchomości wpływających na ich wartość katastralną.

## § 7.

Do celów powszechnej taksacji nieruchomości wyodrębnia się dwa rodzaje gruntów:

- 1) grunty zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę, a także grunty przeznaczone na inne cele niż rolne i leśne,
- 2) grunty rolne i leśne.

## § 8.

1. Do charakterystycznych cech gruntów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, a także gruntów przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne, zalicza się:

- 1) położenie,
- 2) funkcję wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 3) stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) stan zagospodarowania,
- 5) intensywność zabudowy,
- 6) klasę gleboznawczą gruntu, jeżeli została określona w katastrze nieruchomości.

2. Do charakterystycznych cech gruntów rolnych i leśnych zalicza się:

- 1) położenie,

- 2) rodzaj użytku gruntowego,
  - 3) stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej służące produkcji rolnej lub leśnej,
  - 4) klasę gleboznawczą gruntu.
3. Do charakterystycznych cech budynków zalicza się:
- 1) położenie,
  - 2) rodzaj budynku,
  - 3) wyposażenie w instalacje wewnętrzne,
  - 4) dane techniczne w rozumieniu przepisów o katastrze nieruchomości,
  - 5) stopień zużycia.
4. Do charakterystycznych cech lokali zalicza się:
- 1) położenie w budynku,
  - 2) rodzaj lokalu,
  - 3) wyposażenie w instalacje wewnętrzne,
  - 4) stopień zużycia.
5. Do charakterystycznych cech gruntów, budynków i lokali, o których mowa w ust. 1-4, można także zaliczać inne cechy, jeżeli są one charakterystyczne dla danej strefy taksacyjnej.

#### § 9.

1. Podstawowymi źródłami danych o nieruchomościach są:
- 1) kataster nieruchomości,
  - 2) księgi wieczyste,
  - 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
  - 4) dane o cenach transakcyjnych, czynszach i dochodach z nieruchomości,
  - 5) mapa zasadnicza,
  - 6) geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu,
  - 7) dokumenty i informacje, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 3,
  - 8) informacje uzyskane od organów podatkowych lub innych organów i jednostek organizacyjnych,
  - 9) ustalenia dokonane podczas oględzin w terenie.
2. Dodatkowymi źródłami danych o nieruchomościach mogą być:
- 1) wyniki inwentaryzacji,
  - 2) oświadczenia składane przez właścicieli, użytkowników wieczystych lub inne osoby władające nieruchomościami,
  - 3) rejestry pozwoleń na budowę i dokumentacje budowlane,
  - 4) dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego,
  - 5) inne źródła informacji.

#### § 10.

Mapy taksacyjne i tabele taksacyjne sporządza się odrębnie dla każdej gminy w granicach obrębów, o których mowa w przepisach o katastrze nieruchomości.

## § 11.

1. Przed przystąpieniem do sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych należy dokonać analizy danych, o których mowa w § 9.
2. Granice stref taksacyjnych ustala się na podstawie analiz, o których mowa w ust. 1.

## § 12.

1. Na mapie taksacyjnej sporządzanej na mapie katastralnej (ewidencyjnej) dla każdej strefy taksacyjnej podaje się granice tej strefy, jej identyfikator, wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu ustaloną na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych oraz cechy tych nieruchomości.
2. Integralną częścią mapy taksacyjnej jest wykaz stref taksacyjnych.
3. Wykaz stref taksacyjnych zawiera:
  - 1) identyfikator strefy taksacyjnej,
  - 2) identyfikator działki gruntu według katastru nieruchomości,
  - 3) wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu nieruchomości reprezentatywnej,
  - 4) współczynniki korygujące różnice między cechami nieruchomości reprezentatywnych a cechami innych nieruchomości w danej strefie,
  - 5) wartości katastralne poszczególnych działek gruntu.
4. Wzór wykazu stref taksacyjnych stanowi załącznik nr 1 do rozporządzenia.

## § 13.

1. Podstawą sporządzenia tabeli taksacyjnej są wykazy jednostek taksacyjnych o jednakowych wartościach powierzchni 1 m<sup>2</sup> części składowych gruntu, określonych na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych.
2. W każdej strefie taksacyjnej dla każdej grupy części składowych gruntu sporządza się tabelę taksacyjną.
3. Tabela taksacyjna zawiera następujące dane:
  - 1) identyfikator strefy taksacyjnej,
  - 2) identyfikator działki gruntu według katastru nieruchomości,
  - 3) numer grupy części składowej gruntu,
  - 4) wartość 1 m<sup>2</sup> części składowych nieruchomości reprezentatywnej,
  - 5) cechy nieruchomości reprezentatywnej,
  - 6) współczynniki korygujące różnice między cechami nieruchomości reprezentatywnych a cechami innych nieruchomości w danej strefie,
  - 7) wartości katastralne części składowych gruntu.
4. Wzór tabeli taksacyjnej stanowi załącznik nr 2 do rozporządzenia.

## § 14.

Wielkości współczynników korygujących, o których mowa w § 12 ust. 3 pkt 4 oraz w § 13 ust. 3 pkt 6, ustala się przy zastosowaniu metod analizy statystycznej.

## § 15.

Wartość katastralna nieruchomości składa się z:

- 1) wartości jednostki taksacyjnej, jeżeli jednostkę tę stanowi cała nieruchomość,
- 2) sumy wartości jednostek taksacyjnych, jeżeli każda z tych jednostek stanowi tylko część nieruchomości lub jeżeli stanowią one poszczególne części składowe gruntu.

## § 16.

Po ustaleniu wartości katastralnych nieruchomości, wpisaniu do katastru nieruchomości oraz nadaniu im mocy danych urzędowych na podstawie art. 170, organ przeprowadzający powszechną taksację nieruchomości składa wniosek do wojewody o ogłoszenie w wojewódzkim dzienniku urzędowym obwieszczenia o zakończeniu powszechnej taksacji nieruchomości.

## § 17.

1. W ciągu 5 lat od przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości lub od poprzedniej kontroli taksacji dokonuje się kontroli wartości katastralnych wszystkich nieruchomości, dla których tę wartość ustalono.
2. Przeprowadzając kontrolę powszechnej taksacji nieruchomości:
  - 1) corocznie kontroluje się wartości katastralne co najmniej 20% nieruchomości na kolejno wybranych obszarach w granicach każdej gminy,
  - 2) aktualność wartości katastralnych wpisanych w katastrze nieruchomości kontroluje się przez porównanie z cenami uzyskiwanymi w obrocie nieruchomościami oraz wartościami nieruchomości zawartymi w wyciągach z operatów szacunkowych składanych do katastru nieruchomości.
3. Przy kontroli, o której mowa w ust. 1, stosuje się metody analizy statystycznej.
4. Wyniki kontroli powszechnej taksacji nieruchomości przekazuje się do dnia 31 marca każdego roku właściwym terytorialnie gminom.

## § 18.

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

**Załączniki do rozporządzenia Rady Ministrów  
z dnia ..... (poz.. ....)**

Województwo: .....

Powiat : .....

Gmina: .....

**Wykaz stref taksacyjnych****I. Opis reprezentatywnej nieruchomości gruntowej**

Rodzaj gruntu : .....

Identyfikator strefy taksacyjnej	Identyfikator obrębu	Wartość 1 m <sup>2</sup> nieruchomości reprezentatywnej	Cechy nieruchomości reprezentatywnej	Współczynniki korygujące	
				1	2
				k <sub>1</sub>	
				k <sub>2</sub>	
				k <sub>3</sub>	
				...	
				k <sub>n</sub>	

**II. Jednostkowe wartości katastralne działek gruntu**

Rodzaj gruntu : .....

Identyfikator strefy taksacyjnej	Identyfikator działki	Wartość 1 m <sup>2</sup> Nieruchomości reprezentatywnej.	Współczynniki korygujące				Wartość katastralna w złotych
			K <sub>1</sub>	k <sub>2</sub>	....	k <sub>n</sub>	

Data sporządzenia .....

Sporządził .....

Województwo: .....

Powiat : .....

Gmina: .....

**Tabela taksacyjna****I. Opis części składowych nieruchomości reprezentatywnej**

Części składowe gruntu : .....

<b>Identyfikator strefy taksacyjnej</b>	<b>Identyfikator obrębu</b>	<b>Wartość 1 m<sup>2</sup> Nieruchomości reprezentatywnej</b>	<b>Cechy nieruchomości reprezentatywnej</b>	<b>Współczynniki korygujące</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
				<b>k<sub>1</sub></b>	
				<b>k<sub>2</sub></b>	
				<b>k<sub>3</sub></b>	
				<b>...</b>	
				<b>k<sub>n</sub></b>	

**II. Jednostkowe wartości katastralne części składowych gruntu**

Części składowe gruntu : .....

<b>Identyfikator strefy taksacyjnej</b>	<b>Identyfikator działki</b>	<b>Wartość 1 m<sup>2</sup> Nieruchomości reprezentatywnej</b>	<b>Współczynniki korygujące</b>				<b>Wartość katastralna w złotych</b>
			<b>k<sub>1</sub></b>	<b>k<sub>2</sub></b>	<b>....</b>	<b>k<sub>n</sub></b>	

Data sporządzenia .....

Sporządził.....

**UZASADNIENIE**

Projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości jest wykonaniem upoważnienia dla Rady Ministrów, o

którym mowa w art. 173 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powyższy akt normatywny reguluje sposób przeprowadzenia, kontroli oraz zakończenia powszechnej taksacji nieruchomości.

Zawarte w projekcie rozporządzenia unormowania regulują ponadto istotne dla powszechnej taksacji nieruchomości informacje, w tym m.in. cechy nieruchomości wpływające na wartość katastralną. W projekcie unormowano zakres danych, który organ prowadzący kataster podaje do publicznej wiadomości informację o terminie rozpoczęcia powszechnej taksacji nieruchomości oraz o podjęciu czynności związanych z przeprowadzeniem taksacji.

Kolejna regulacja dotyczy podstawowych źródeł danych o nieruchomościach dla potrzeb powszechnej taksacji nieruchomości, którymi są m.in. kataster nieruchomości, księgi wieczyste, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mapa zasadnicza, geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu.

Ponadto projekt rozporządzenia określa sposób sporządzania oraz rodzaje i wzory dokumentów stosowanych przy przeprowadzaniu powszechnej taksacji nieruchomości. Projekt wymienia jakie dane powinny być zawarte m.in. w wykazie stref taksacyjnych, tabelach taksacyjnych oraz ustala wzory tych dokumentów.

Odrębną sprawą uregulowaną w projekcie rozporządzenia jest kwestia przeprowadzania kontroli powszechnej taksacji nieruchomości, w tym m.in. określenie wielkości obszaru kontrolowanego w granicach gminy, wskazanie metody oraz terminu zakończenia przeprowadzanej kontroli.

W projekcie unormowano także sprawę zakończenia powszechnej taksacji nieruchomości, w ramach której organ przeprowadzający powszechną taksację nieruchomości składa wniosek do wojewody o ogłoszenie w wojewódzkim dzienniku urzędowym obwieszczenia o zakończeniu powszechnej taksacji nieruchomości.

## **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY**

**z dnia .....**

### **w sprawie wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych.**

Na podstawie art. 191 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz.1447, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 oraz z 2003r. Nr 1, poz. 15) zarządza się, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** Rozporządzenie określa:

- 1) koszty postępowania kwalifikacyjnego przeprowadzanego przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną w sprawach nadawania uprawnień i licencji zawodowych odpowiednio w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami,
- 2) wydatki związane z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej,
- 3) wysokość opłaty egzaminacyjnej
- 4) wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

**§ 2.** Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 3.** Ilekróć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) osobie zainteresowanej - należy przez to rozumieć osobę, która ubiega się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami albo licencji zawodowej zarządcy nieruchomości,
- 2) zespole egzaminacyjnym - należy przez to rozumieć zespół powołany spośród członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w celu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego,
- 3) organizatorze postępowania kwalifikacyjnego – należy przez to rozumieć Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast lub organizacje zawodowe, o których mowa w art. 4 pkt 15.

**§ 4. 1.** Koszty postępowania kwalifikacyjnego ponoszą, stosownie do art. 191 ust. 5, osoby zainteresowane przez wniesienie opłaty egzaminacyjnej.



2. Opłatę egzaminacyjną ustala się na podstawie kosztów postępowania, które obejmują:

- 1) organizowanie plenarnych posiedzeń Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej,
- 2) obsługę administracyjno-biurową działalności Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej,
- 3) przygotowanie materiałów niezbędnych dla działalności Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej,
- 4) zakup niezbędnych dla działalności Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej urządzeń i materiałów biurowych,
- 5) opracowanie i weryfikację pytań egzaminacyjnych,
- 6) obsługę biurową związaną z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego,
- 7) wynajem sal do przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego oraz transportu dokumentacji i osób organizujących postępowanie kwalifikacyjne,
- 8) wynagrodzeń członków zespołu egzaminacyjnego,
- 9) delegacje członków zespołu egzaminacyjnego,
- 10) przygotowanie dokumentacji po przeprowadzonym postępowaniu kwalifikacyjnym w postaci elektronicznej umożliwiającej dokonanie wpisów do centralnych rejestrów, o których mowa w art. 193 ust. 3,
- 11) przygotowanie dokumentów po zakończeniu postępowania kwalifikacyjnego, w celu ich archiwizacji.

§ 5. 1. Organizator postępowania kwalifikacyjnego ustala i rozlicza koszty postępowania stosownie do liczby jego uczestników oraz ustala wysokość opłaty egzaminacyjnej.

2. Osoba zainteresowana wnosi na rzecz organizatora postępowania kwalifikacyjnego opłatę egzaminacyjną, ustaloną stosownie do § 4.
3. Osobie zainteresowanej zwraca się część opłaty egzaminacyjnej, stosownie do kosztów nie poniesionych przez organizatora postępowania kwalifikacyjnego, w razie:
  - 1) nie przeprowadzenia w pełnym zakresie postępowania kwalifikacyjnego na skutek usprawiedliwionego niestawiennictwa osoby zainteresowanej albo
  - 2) niedopuszczenia tej osoby do wszystkich etapów postępowania kwalifikacyjnego albo
  - 3) ustalenia opłaty egzaminacyjnej w wysokości przewyższającej rzeczywiście poniesione koszty
4. W przypadku gdy osoba zainteresowana przystępuje wyłącznie do trzeciego etapu postępowania, ze względu na wcześniejsze zaliczenie etapu pierwszego i etapu drugiego, opłatę egzaminacyjną ustala się tylko na podstawie kosztów, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 6-11.
5. Koszty o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 1-5 ustala się przyjmując zryczałtowaną stawkę 150 zł od jednej osoby zainteresowanej.
6. Koszty wymienione w § 4 ust. 2 pkt 6 – 11 ustala się na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów.

§ 6. Wiceprzewodniczącym i sekretarzom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej przysługuje wynagrodzenie za przygotowanie postępowań kwalifikacyjnych w wysokości 1000 zł za przygotowanie postępowania w danym terminie. Wynagrodzenia stanowią część kosztów, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 3.

§ 7. 1. Wynagrodzenia członków zespołu egzaminacyjnego ustala się w następującej wysokości:

- 1) wynagrodzenie przewodniczącego zespołu egzaminacyjnego - 2400 zł,
- 2) wynagrodzenie sekretarza zespołu egzaminacyjnego - 2200 zł,
- 3) wynagrodzenie członka zespołu egzaminacyjnego 2000 zł,

2. W razie przeprowadzenia odrębnych postępowań kwalifikacyjnych wyłącznie dla trzeciego etapu postępowania kwalifikacyjnego stosuje się 1/3 stawek wynagrodzenia zespołu egzaminacyjnego określonych w ust. 1.

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

## **UZASADNIENIE**

Rozporządzenie jest wykonaniem upoważnienia zawartego w art. 191 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Ustawa w przepisie art. 191 ust. 5 stanowi, że postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień i licencji zawodowych. Ponieważ opłata egzaminacyjna ma pokrywać koszty poniesione przez organizatora postępowania kwalifikacyjnego, w związku z tym istnieje konieczność jednoznacznego sprecyzowania składników tych kosztów oraz sposobu ich rozliczania.

Ponadto w rozporządzenie określono stały składnik wymienionych wyżej kosztów, jakim są wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

Odnosząc się poszczególnych zapisów projektu rozporządzenia należy wskazać, że:

- 1) w § 3 zamieszczono definicję pojęć zastosowanych w rozporządzeniu,
- 2) w § 4 zostały określone składniki kosztów postępowania kwalifikacyjnego na podstawie 10-letniej praktyki prowadzenia tych postępowań,
- 3) w § 5 został przedstawiony sposób ustalenia opłaty egzaminacyjnej i jej rozliczania w przypadkach szczególnych, kiedy uczestnik postępowania nie odbywa wszystkich etapów postępowania kwalifikacyjnego, a także ustalona na podstawie 10 – letnich doświadczeń zryczałtowana stawka kosztów ponoszonych na cele związane z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej lecz nie związane bezpośrednio z przeprowadzaniem bieżących postępowań kwalifikacyjnych,
- 4) w § 6 zostały określone ryczałtowe wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej biorących udział w przygotowaniu postępowania kwalifikacyjnego lub bezpośrednio w jego przeprowadzaniu; wynagrodzenia te zostały określone w wysokości uwzględniającej zwrot utraconych zarobków członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej z uwagi na udział w postępowaniu kwalifikacyjnym, mając na uwadze ich dotychczasowy poziom.

**ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY**

**z dnia .....**

**w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,  
dotyczących działalności zawodowej.**

Na podstawie art. 197 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543, , z 2001 r. Nr 129, poz.1447, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 oraz z 2003r. Nr 1, poz. 15) zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne.**

§ 1. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) osobie uprawnionej - należy przez to rozumieć osobę, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami albo zarządcy nieruchomości,
- 2) osobie zainteresowanej - należy przez to rozumieć osobę, która ubiega się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami albo licencji zawodowej zarządcy nieruchomości,
- 3) centralnym rejestrze - należy przez to rozumieć centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych, centralny rejestr pośredników w obrocie nieruchomościami albo centralny rejestr zarządców nieruchomości, o których mowa w art. 193 ust. 3
- 4) organizacjach zawodowych - należy przez to rozumieć organizacje zawodowe o których mowa w art. 4 pkt 15 ,

5) uprawnieniach – należy przez to rozumieć uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz licencje zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami.

## Rozdział 2

### **Sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych oraz sposób dokumentowania odbycia praktyk zawodowych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami.**

§ 3. 1. Osoba zainteresowana, z zastrzeżeniem ust. 4, składa do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wnioski o odbycie praktyki zawodowej, po ukończeniu studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości albo studiów podyplomowych lub kursów specjalistycznych, w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami.

2. We wniosku, o którym mowa w ust. 1, osoba zainteresowana wskazuje osobę uprawnioną, organizację zawodową, wyższą uczelnię lub przedsiębiorcę, które wyraziły zgodę na organizowanie praktyki, albo zwraca się o ustalenie takiej osoby, organizacji, wyższej uczelni lub przedsiębiorcy.

3. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wydaje osobie zainteresowanej dziennik praktyki, ustala osobę prowadzącą praktykę, a także określa zakres praktyki uzupełniającej o której mowa w § 6 ust. 4.

4. Przepisów ust. 1-3 nie stosuje się do osób, o których mowa w art. 230 ust.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w art. 5 ustawy z dnia ..... o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr .... poz. ....)

§ 4. 1. Praktyka odbywa się zgodnie z regulaminem organizacji praktyk zawodowych, stanowiącym **załącznik nr 1** do rozporządzenia.

2. Praktyka trwa co najmniej 1 rok.

3. W ramach praktyki, z zastrzeżeniem § 5, osoba zainteresowana powinna:

- 1) w przypadku praktyki w zakresie szacowania nieruchomości - wykonać 15 projektów operatów szacunkowych, w których określi wartość poszczególnych nieruchomości przy zastosowaniu różnych podejść,
- 2) w przypadku praktyki w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami - uczestniczyć w wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i wykonać trzy opisy różnych transakcji,

- 3) w przypadku praktyki w zakresie zarządzania nieruchomościami - uczestniczyć w wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i wykonać trzy projekty planów zarządzania.

§ 5. Przepisy § 4 ust. 3 stosuje się odpowiednio do osób wymienionych w § 3 ust. 4.

§ 6. 1. Dokumentami potwierdzającymi odbycie praktyki są:

- 1) wypełniony dziennik praktyk podpisany przez osobę prowadzącą praktykę,
- 2) sprawozdanie z odbytej praktyki sporządzone przez osobę zainteresowaną.

2. Do sprawozdania z odbytej praktyki:

- 1) z zakresu szacowania nieruchomości osoba zainteresowana dołącza wykonane w ramach praktyki projekty operatów szacunkowych,
- 2) z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wykonane w ramach praktyki opisy transakcji,
- 3) z zakresu zarządzania nieruchomościami wykonane w ramach praktyki projekty planów zarządzania.

3. Osoby wymienione w § 3 ust. 4 zamiast dokumentów, o których mowa w ust. 1, przedstawiają w postępowaniu kwalifikacyjnym opis dotychczasowej działalności zawodowej wraz z dokumentami potwierdzającymi tę działalność, a także odpowiednio projekty: operatów szacunkowych, opisów transakcji lub planów zarządzania.

4. Osoby wymienione w § 3 ust. 4, które w ramach dotychczasowej praktyki zawodowej nie odbyły pełnego zakresu praktyki wynikającego z § 4 ust. 2 oraz z regulaminu określonego w załączniku nr 1 do rozporządzenia, są zobowiązane do odbycia praktyki uzupełniającej. Do praktyki uzupełniającej stosuje się przepisy § 3 ust. 1- 3.

§ 7. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast może powierzyć, w drodze porozumienia, wykonywanie zadań, o których mowa w § 4, odpowiednio organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami lub zarządców nieruchomości. Porozumienie to podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

### Rozdział 3

#### Organizacja Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

§ 8. 1. Państwowa Komisja Kwalifikacyjna, zwana dalej „Komisją Kwalifikacyjną”, przeprowadza postępowanie kwalifikacyjne dla osób zainteresowanych.

2. W skład Komisji Kwalifikacyjnej wchodzi:

- 1) przewodniczący,
- 2) sekretarz generalny,
- 3) wiceprzewodniczący,
- 4) członkowie.

3. W ramach Komisji Kwalifikacyjnej działają 3 podkomisje odpowiednio do spraw:

- 1) szacowania nieruchomości,
- 2) pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- 3) zarządzania nieruchomościami.

4. Spośród członków podkomisji mogą być wyznaczeni sekretarze prowadzący sprawy poszczególnych podkomisji.

5. Osoby wchodzące w skład Komisji Kwalifikacyjnej są powoływane na okres 3 lat.

6. Siedzibą Komisji Kwalifikacyjnej jest miasto stołeczne Warszawa.

§ 9. 1. Komisją Kwalifikacyjną kieruje przewodniczący, lub w jego zastępstwie sekretarz generalny.

2. Przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej kieruje całokształtem spraw związanych z jej działalnością i sprawuje nadzór nad działalnością podkomisji.

3. Sekretarz generalny zastępuje przewodniczącego w kierowaniu Komisją Kwalifikacyjną oraz prowadzi sprawy formalne Komisji.

4. Wiceprzewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej kierują odpowiednimi podkomisjami do spraw:

- 1) szacowania nieruchomości,
- 2) pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- 3) zarządzania nieruchomościami.

5. W przypadku zdarzeń losowych przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej może powierzyć kierowanie podkomisją innemu członkowi Komisji Kwalifikacyjnej.

§ 10. Komisja Kwalifikacyjna działa na posiedzeniach plenarnych oraz na posiedzeniach związanych z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego, zgodnie z regulaminem stanowiącym **załącznik nr 2** do rozporządzenia.

§ 11. 1. Posiedzenia plenarne Komisji Kwalifikacyjnej zwołuje jej przewodniczący w celu omówienia spraw związanych z działalnością Komisji oraz dokonania ustaleń związanych z przeprowadzaniem postępowań kwalifikacyjnych. Posiedzenia plenarne zwołuje się dla całej Komisji lub dla poszczególnych podkomisji.

2. Posiedzenie plenarne Komisji Kwalifikacyjnej zwołuje się w zależności od potrzeb, jednak co najmniej raz w roku.

§ 12. 1. Wiceprzewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej, w celu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego, wyznaczają każdorazowo ze składu podkomisji, którymi kierują, zespoły egzaminacyjne w składzie co najmniej 4 osób i przedkładają wyznaczone składy do akceptacji Przewodniczącemu Komisji najpóźniej na 21 dni przed terminem egzaminu.

2. Zespołem egzaminacyjnym kieruje, wiceprzewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej lub inna osoba przez niego wyznaczona, wchodząca w skład zespołu.

3. W przypadkach, o których mowa w art. 232 ust. 1 pkt 3, oraz art. 2 ust.1 ustawy z dnia 7 stycznia 2000r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6 poz. 70) zespół egzaminacyjny jest wyznaczany przez przewodniczącego Komisji Kwalifikacyjnej.

## **Rozdział 4**

### **Sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego**

§ 13. 1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast organizuje postępowanie kwalifikacyjne.

2. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast może powierzyć, w drodze porozumienia, organizowanie postępowań kwalifikacyjnych odpowiednio organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami lub zarządców nieruchomości. Porozumienie to podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się w siedzibie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej lub na posiedzeniach wyjazdowych.

§ 14. 1. Osoba zainteresowana składa wniosek o nadanie uprawnień zawodowych do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. W przypadku, o którym mowa w § 14 ust. 2, wniosek składa się za pośrednictwem organizacji zawodowej.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) dokumenty potwierdzające spełnienie wymogów, o których mowa odpowiednio w art. 177 ust. 1 pkt 2-5, art. 182 ust. 1 pkt 2-5, art. 187 ust. 1 pkt 2-5, art. 230, art. 232 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w art. 5 ustawy z dnia ..... o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr ..., poz. ....)
- 2) dwie fotografie
- 3) inne dokumenty mogące mieć wpływ na ocenę dotychczasowego dorobku zawodowego osoby zainteresowanej.

§ 15. 1. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia złożenia wniosku.

2. W przypadku wniosków niekompletnych, termin, o którym mowa w ust. 1, liczy się od dnia dostarczenia brakujących dokumentów.

§ 16. O terminie i miejscu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego oraz o wysokości opłaty egzaminacyjnej i sposobie jej wniesienia powiadamia się osoby zainteresowane najpóźniej na 21 dni przed terminem ustalonym do przeprowadzenia tego postępowania.

§ 17. Zespół egzaminacyjny przeprowadza postępowanie kwalifikacyjne w trzech etapach, w których sprawdza:

- 1) czy wniosek osoby zainteresowanej spełnia wymogi formalne oraz czy ta osoba wniosła opłatę egzaminacyjną,
- 2) przygotowanie teoretyczne osoby zainteresowanej do prowadzenia działalności zawodowej,
- 3) przygotowanie praktyczne osoby zainteresowanej do prowadzenia działalności zawodowej.

§ 18. 1. Zespół kwalifikacyjny sprawdza, czy wniosek osoby zainteresowanej spełnia wymogi formalne, na podstawie dokumentów złożonych wraz z tym wnioskiem.

2. Przygotowanie teoretyczne i praktyczne osoby zainteresowanej zespół egzaminacyjny sprawdza, z zastrzeżeniem ust. 3, przez przeprowadzenie egzaminu.



3. W przypadku, o którym mowa w art. 232 ust. 1 pkt 3 oraz art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 7 stycznia 2000r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6 poz. 70) zespół kwalifikacyjny może odstąpić od przeprowadzenia egzaminu i dokonać sprawdzenia przygotowania teoretycznego lub praktycznego osoby zainteresowanej na podstawie udokumentowanego dotychczasowego dorobku zawodowego tej osoby.

§ 19. 1. W razie negatywnego wyniku egzaminu, przeprowadzonego w celu stwierdzenia przygotowania teoretycznego osoby zainteresowanej, postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone. Osoba ta może ponownie złożyć wniosek, o którym mowa w § 14 ust. 1, po upływie 3 miesięcy od dnia złożenia egzaminu z wynikiem negatywnym.

2. W razie negatywnego wyniku egzaminu, przeprowadzonego w celu stwierdzenia przygotowania praktycznego osoby zainteresowanej, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

3. W przypadku złożenia ponownego wniosku o nadanie uprawnień w ciągu 12 miesięcy od dnia egzaminu, przeprowadzonego z wynikiem pozytywnym, w celu stwierdzenia przygotowania teoretycznego osoby zainteresowanej, zespół egzaminacyjny przeprowadza postępowanie kwalifikacyjne wyłącznie w zakresie sprawdzenia przygotowania praktycznego osoby zainteresowanej. Po upływie tego terminu postępowanie kwalifikacyjne jest przeprowadzane również w zakresie sprawdzenia przygotowania teoretycznego.

§ 20. Postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone, jeżeli osoba zainteresowana nie przystąpiła w wyznaczonych terminach do jednego z etapów, o których mowa w § 17 pkt 2 i 3, oraz nie przedstawiła stosownego usprawiedliwienia.

§ 21. 1. Z postępowania kwalifikacyjnego zespół egzaminacyjny sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie zespołu.

2. W protokole, o którym mowa w ust. 1, odnotowuje się odrębnie wyniki każdego etapu postępowania kwalifikacyjnego.

§ 22. 1. Przewodniczący zespołu egzaminacyjnego przekazuje protokół postępowania kwalifikacyjnego, wraz z całą dokumentacją związaną z przeprowadzonym postępowaniem, Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

2. Protokół postępowania kwalifikacyjnego stanowi podstawę do wydania świadectwa stwierdzającego nadanie uprawnień osobie zainteresowanej albo do wydania decyzji odmawiającej nadania tych uprawnień, stosownie do art. 192.

§ 23. 1. Świadcstwa stwierdzające nadanie uprawnień sporządza się według wzorów stanowiących **załączniki nr 3-9** do rozporządzenia.

2. Uprawnienia, o których mowa w art. 231, otrzymane po dniu 29 listopada 1991 r., mogą być, na wniosek osób posiadających te uprawnienia, stwierdzone świadectwem sporządzonym według wzoru stanowiącego załącznik nr 9 do rozporządzenia.

## **Rozdział 5**

### **Sposób prowadzenia centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości**

§ 24. 1. W centralnym rejestrze wpisy dotyczące osób, które uzyskały uprawnienia, numeruje się w sposób ciągły kolejnymi liczbami arabskimi.

2. Numer wpisu w centralnym rejestrze stanowi numer uprawnień.

§ 25. 1. Podstawą wpisu do centralnego rejestru jest świadectwo stwierdzające nadanie uprawnień.

2. Wpisu do centralnego rejestru dokonuje się z urzędu jednocześnie z wydaniem świadectwa, o którym mowa w ust. 1. Data wpisu do centralnego rejestru jest datą wydania świadectwa.

§ 26.1. Dane zamieszczone w centralnych rejestrach podlegają aktualizacji na wniosek osób, których dotyczą, na podstawie dokumentów dostarczonych przez te osoby.

2. Stosownie do art. 193 ust. 3 uzupełnienia i zmiany w rejestrach podlegają ogłaszaniu w Dzienniku Urzędowym Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w okresach półrocznych oraz publikacji w formie zapisu elektronicznego w internecie w okresach miesięcznych.

§ 27. W razie utraty świadectwa stwierdzającego nadanie uprawnień, do czasu zakończenia postępowania wyjaśniającego i wydania duplikatu tego świadectwa, wydaje się na wniosek osoby, która utraciła świadectwo, wypis z centralnego rejestru w formie zaświadczenia.

§ 28. Wykreślenie z rejestru następuje w przypadku:

- 1) śmierci,
- 2) pozbawienia uprawnień,
- 3) utraty, z mocy wyroku sądowego, prawa wykonywania zawodu.

## **Rozdział 6**

### **Sposoby doskonalenia kwalifikacji przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości oraz sposób dokumentowania spełnienia tego obowiązku.**

§ 29. 1. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych, o którym mowa w art. 175 ust. 2, art. 181 ust. 2 oraz art. 186 ust. 2, odbywa się przez:

- 1) działalność naukową,
- 2) działalność dydaktyczną,
- 3) publikacje książkowe lub publikacje w prasie specjalistycznej,
- 4) udział w konferencjach, seminariach i sympozjach naukowo-technicznych,
- 5) prowadzenie praktyk zawodowych,
- 6) udział w spotkaniach szkoleniowych organizowanych przez organizacje zawodowe,
- 7) ukończenie kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe,
- 8) pracę w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

2. Działalność, o której mowa w ust. 1, może być uznana za spełnienie obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych, jeżeli dotyczy odpowiednio szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo zarządzania nieruchomościami.

3. Dokumentami potwierdzającymi doskonalenie kwalifikacji zawodowych są odpowiednio: wydane opracowania naukowe, świadectwa zatrudnienia w charakterze wykładowcy wystawione przez szkoły i inne ośrodki prowadzące specjalistyczne studia i kursy w zakresie gospodarki nieruchomościami, publikacje książkowe i prasowe, poświadczenia udziału przez organizatorów konferencji, seminariów, sympozjów i szkoleń, umowy lub inne dowody prowadzenia praktyk zawodowych, świadectwa ukończenia szkoleń specjalistycznych podnoszących kwalifikacje zawodowe, powołania do Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

4. Na doskonalenie kwalifikacji zawodowych osoby, o których mowa w art. 174 ust. 2, art. 179 ust. 2 i 184 ust. 2 są zobowiązani przeznaczyć co najmniej 20 godzin w ciągu roku.

§ 30. 1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, w celu sprawdzenia spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych, może żądać udokumentowania doskonalenia tych kwalifikacji w okresie do 3 lat wstecz licząc od dnia wezwania do ich przedstawienia.

2. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast może powierzyć, w drodze porozumienia, dokonywanie sprawdzenia, o którym mowa w ust. 1, odpowiednio organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami lub zarządców nieruchomości. Porozumienie to podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

§ 31. W przypadku dwukrotnego stwierdzenia niespełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych lub nie przedstawienia, pomimo żądania, udokumentowania doskonalenia kwalifikacji zawodowych, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wszczyna z urzędu postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej, kierując sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

## **Rozdział 7**

### **Organizacja Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej**

§ 32. 1. Państwowa Komisja Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadza postępowanie wyjaśniające z tytułu odpowiedzialności zawodowej osób uprawnionych.

2. W skład Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej wchodzi:

- 1) przewodniczący,
- 2) trzech wiceprzewodniczący,
- 3) trzech sekretarzy,
- 4) członkowie.

3. Państwowa Komisja Odpowiedzialności Zawodowej składa się z 3 sekcji, odpowiednio dla:

- 1) rzeczoznawców majątkowych,
- 2) pośredników w obrocie nieruchomościami,
- 3) zarządców nieruchomości.

4. Osoby wchodzące w skład Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej są powoływane na okres 3 lat.

5. Siedzibą Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej jest miasto stołeczne Warszawa.

§ 33. Państwowa Komisja Odpowiedzialności Zawodowej działa zgodnie z regulaminem stanowiącym **załącznik nr 10** do rozporządzenia.

§ 34. 1. Państwową Komisją Odpowiedzialności Zawodowej kieruje przewodniczący przy pomocy wiceprzewodniczących, odpowiednio do spraw:

- 1) rzeczoznawców majątkowych,
- 2) pośredników w obrocie nieruchomościami,
- 3) zarządców nieruchomości.

2. Przewodniczący Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej kieruje całokształtem spraw związanych z jej działalnością i sprawuje nadzór nad działalnością sekcji, a w szczególności:

- 1) reprezentuje Komisję na zewnątrz,
- 2) koordynuje działalność sekcji,
- 3) rozpatruje skargi na działalność sekcji,
- 4) dokonuje podziału spraw pomiędzy sekcje,
- 5) przekazuje Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wnioski Komisji o zastosowanie kar dyscyplinarnych,
- 6) składa corocznie Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast sprawozdania z działalności Komisji,
- 7) powołuje obrońców z urzędu na podstawie list takich osób zgłoszonych przez odpowiednie organizacje zawodowe,
- 8) przedstawia Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wnioski o wypłatę wynagrodzeń za udział w posiedzeniach członków Komisji.
- 9) zapewnia członkom Komisji niezbędne szkolenia, stałą informację w zakresie zmian przepisów prawnych oraz inne informacje mające wpływ na jej działalność.

3. Wiceprzewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej kierują bezpośrednio odpowiednimi sekcjami, a w szczególności:

- 1) zapewniają sprawność funkcjonowania sekcji,
- 2) wyznaczają do rozpoznania konkretnej sprawy zespoły, o których mowa w § 36, oraz terminy ich posiedzeń,
- 3) zapewniają prawidłowy przebieg postępowania wyjaśniającego,
- 4) przekazują przewodniczącemu Komisji wyniki postępowania wyjaśniającego wraz z wnioskami wynikającymi z tego postępowania.

- 5) zapewniają przeszkolenie członków zespołów w zakresie znajomości przepisów, które dotyczą rozpatrywanych wniosków,
- 6) zapewniają przekazywanie członkom sekcji ustaleń przyjętych na posiedzeniu prezydium Komisji,
- 7) sprawują nadzór nad działalnością sekcji,
- 8) składają wniosek do przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu,
- 9) opracowują roczne sprawozdania z działalności sekcji i przekazują przewodniczącemu Komisji.

4. Sekretarze Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej prowadzą sprawy organizacyjne związane z działalnością sekcji i w tym zakresie współpracują z przewodniczącym i wiceprzewodniczącym Komisji, a w szczególności:

- 1) protokołują posiedzenia plenarne sekcji,
- 2) odpowiadają za właściwe opracowanie i obieg dokumentacji z postępowań wyjaśniających,
- 3) dostarczają zespołom akta dotyczące rozpatrywanego wniosku,
- 4) zawiadamiają wyznaczonych członków zespołu wyjaśniającego i osoby, których postępowanie dotyczy o jego wszczęciu, ze wskazaniem zarzutów oraz miejsca i terminu posiedzenia zespołu, jak również zawiadamiają obrońców i powołanych świadków.

5. W przypadku zdarzeń losowych przewodniczący Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej może powierzyć kierowanie sekcją sekretarzowi lub, jeżeli nie jest to możliwe, innemu członkowi Komisji.

6. Do zadań osoby o której mowa w § 36 ust 2, wyznaczonej do kierowania zespołem wyjaśniającym należy w szczególności:

- 1) zapoznanie się z całą dokumentacją dotyczącą skierowanego do rozpatrzenia wniosku o wszczęcie postępowania wyjaśniającego,
- 2) zapewnienie zapoznania się z przedmiotową dokumentacją członków zespołu wyjaśniającego,
- 3) zgromadzenie kompletu dokumentów, które mogą być pomocne przy rozpatrywaniu wniosku,
- 4) pobranie odpowiednich druków, pieczęci i dokumentów z Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz ich zwrot po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego,
- 5) zorganizowanie i przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego,
- 6) sporządzenie protokołu z postępowania wyjaśniającego zgodnie z § 42 ust. 2 i przekazanie go wiceprzewodniczącemu Komisji.

7) kierowanie pracą zespołu w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

§ 35. Osoba powołana przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast do Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej może być odwołana ze składu Komisji w przypadku:

- 1) rezygnacji z członkostwa w Komisji,
- 2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 2, art. 182 ust. 1 pkt 2 albo w art. 187 ust. 1 pkt 2,
- 3) skazania prawomocnym wyrokiem na karę dodatkową pozbawienia praw publicznych lub zakazu wykonywania zawodu,
- 4) nie wywiązywania się z obowiązków członka Komisji.

§ 36. 1. W celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego wiceprzewodniczący Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej tworzą każdorazowo z członków sekcji, którymi bezpośrednio kierują, zespoły w liczbie nie mniejszej niż 3 osoby.

2. Zespołem kieruje osoba wyznaczona przez wiceprzewodniczącego Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, wchodząca w skład zespołu lub sam wiceprzewodniczący.

## **Rozdział 8**

### **Sposób i tryb przeprowadzania postępowania wyjaśniającego z tytułu odpowiedzialności zawodowej oraz sposób ustalania kosztów tego postępowania.**

§ 37. 1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast kieruje do przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej wnioski o wszczęcie postępowania wyjaśniającego:

- 1) na skutek skarg składanych na osobę uprawnioną.
- 2) z urzędu.

2. We wniosku wskazuje się zarzuty, które powinny być zbadane w postępowaniu wyjaśniającym, dotyczące niewypełnienia obowiązków, o których mowa w art. 175, 181 i 186, wynikające ze skargi na osobę uprawnioną, a także z dokumentów sporządzonych przez tę osobę, bądź oceny o której mowa w art. 157.

§ 38. 1. Przewodniczący Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej rozdziela na poszczególne sekcje wnioski o wszczęcie postępowań wyjaśniających, przekazując je odpowiednim wiceprzewodniczącym.

2. Wiceprzewodniczący Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej wyznacza zespół do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, wyznacza termin jego posiedzenia oraz zawiadamia o wszczęciu postępowania osobę, której to postępowanie dotyczy. W zawiadomieniu wskazuje się zarzuty oraz termin posiedzenia zespołu. Termin posiedzenia nie może być wyznaczony wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

3. W postępowaniu wyjaśniającym przed Państwową Komisją Odpowiedzialności Zawodowej osoba uprawniona jest zwolniona z obowiązku zachowania zasady poufności, o której mowa w art. 175 ust. 3 ustawy.

§ 39. 1. Po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania wyjaśniającego osoba, której dotyczy to postępowanie, może ustanowić obrońcę lub zwrócić się do przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej o wyznaczenie obrońcy z urzędu.

2. Osoba, której postępowanie dotyczy w wypadku zatrudnienia obrońcy zawiadamia o tym wiceprzewodniczącego podając imię i nazwisko obrońcy, jego zawód, miejsce zamieszkania, specjalność zawodową, posiadane uprawnienia zawodowe oraz może złożyć swoje pisemne wyjaśnienia.

3. Obrońcę z urzędu ustanawia się odpowiednio spośród osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami lub zarządców nieruchomości.

4. Organizacje zawodowe, o których mowa w ust. 3 mają obowiązek przeszkolenia kandydatów na obrońców.

§ 40. 1. Zespół przeprowadza postępowanie wyjaśniające i wydaje rozstrzygnięcie na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego.

2. W czasie postępowania wyjaśniającego osoba, której dotyczy to postępowanie, i jej obrońca mają prawo zadawania pytań świadkom, a także składania wniosków dowodowych oraz oświadczeń.

3. Zespół może odmówić przeprowadzenia dalszych dowodów, jeżeli dowody zebrane uzna za wystarczające.

§ 41. Wiceprzewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej umarza postępowanie wyjaśniające, jeżeli:

- 1) osoba, wobec której wszczęto postępowanie, utraciła uprawnienia lub prawo wykonywania zawodu,
- 2) upłynęły 3 lata od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w § 38 ust 1 lub 5 lat od dnia wykonania czynności będących przedmiotem wniosku.



§ 42. 1. Rozstrzygnięcie postępowania wyjaśniającego następuje większością głosów członków zespołu. W razie równej liczby głosów decyduje głos osoby wyznaczonej do kierowania tym zespołem.

2. Z postępowania wyjaśniającego sporządza się protokół, który zawiera:

- 1) oznaczenie miejsca i daty przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego,
- 2) imiona i nazwiska członków zespołu prowadzącego postępowanie wyjaśniające,
- 3) imię i nazwisko osoby, której dotyczy to postępowanie oraz jej obrońcy,
- 4) podstawę wszczęcia postępowania, w tym podniesione zarzuty,
- 5) krótki opis przebiegu postępowania wyjaśniającego, w tym informacje o przeprowadzonych dowodach oraz złożonych oświadczeniach,
- 6) rozstrzygnięcie,
- 7) wnioski o zastosowanie kar dyscyplinarnych, o których mowa odpowiednio w art. 178 ust. 2, w art. 183 ust. 2, w art. 188 ust. 2 lub o umorzenie postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej,
- 8) podpisy członków zespołu,
- 9) podpis wiceprzewodniczącego Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

§ 43. Wiceprzewodniczący Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej może przedstawić własną wersję rozstrzygnięcia oraz odmienny wniosek o zastosowanie kary dyscyplinarnej. Odmienne stanowisko wiceprzewodniczącego Komisji wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 44. Postępowanie wyjaśniające z tytułu odpowiedzialności zawodowej przeprowadza się w siedzibie Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej lub na posiedzeniach wyjazdowych.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

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

*Załączniki do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia .... (Dz.U. Nr... poz....)*

*Załącznik Nr 1*

Regulamin  
odbywania praktyk zawodowych

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

*Na podstawie § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz. U. Nr .....,poz. ...), zwanego dalej „rozporządzeniem”, ustala się niniejszy regulamin praktyk zawodowych.*

§ 2

Regulamin dotyczy osób odbywających praktyki zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, zwanych dalej „osobami zainteresowanymi”.

§ 3

1. Praktyki zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami, zwane dalej „praktykami zawodowymi” mogą być odbywane w następujących formach:
  - 1) bezpośrednio u osoby prowadzącej praktykę,
  - 2) indywidualnie pod nadzorem osoby prowadzącej praktykę,
  - 3) poprzez uczestnictwo w grupowych warsztatach zawodowych organizowanych przez osobę prowadzącą praktykę.
2. O wyborze formy praktyki decyduje osoba zainteresowana.
3. Osobę prowadzącą praktykę wskazuje osoba zainteresowana albo ustala ją na wniosek osoby zainteresowanej Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
4. Osobą prowadzącą praktykę z zastrzeżeniem ust. 5 może być w przypadku praktyki:
  - 1) w zakresie szacowania nieruchomości – osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w tym zakresie oraz trzyletni staż pracy,
  - 2) w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową w tym zakresie albo osoba fizyczna, która w ustalonym okresie, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, może wykonywać zawodowo czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez posiadania licencji zawodowej.
  - 3) w zakresie zarządzania nieruchomościami – osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową w tym zakresie albo osoba fizyczna, która w ustalonym okresie,

zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, może wykonywać zawodowo czynności zarządzania nieruchomościami bez posiadania licencji zawodowej.

5. Praktykę może prowadzić również organizacja zawodowa, przedsiębiorca, inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, jeżeli będzie ją prowadziła poprzez osoby, o których mowa w ust. 4 pkt 1-3 odpowiednio do zakresu posiadanych przez nie uprawnień, licencji zawodowych albo wykonywanej działalności zawodowej.
6. Praktykę zawodową może prowadzić również kilka osób, o których mowa w ust. 4 pkt. 1-3. W takim przypadku okresy praktyk odbywanych u tych osób sumuje się.

#### § 4

1. Praktyka trwa co najmniej 1 rok a jej przebieg jest dokumentowany w dzienniku praktyk.
2. Wpisy w dzienniku praktyk dokonuje się w sposób odzwierciedlający rodzaje wykonywanych szczegółowych czynności zawodowych określonych odpowiednio w § 6-8, z przedstawieniem okresu ich wykonywania.
3. Wpisów w dzienniku praktyk dokonuje osoba prowadząca praktykę, potwierdzając je poprzez złożenie podpisu przy każdym wpisie.
4. Dziennik praktyk jest dowodem odbycia praktyki zawodowej, jeżeli jest opatrzony pieczęcią Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast lub pieczęcią organizacji o której mowa w § 15 oraz datą wydania i podpisem osoby wydającej dziennik a także numerem z rejestru ewidencji dzienników praktyk.
5. W przypadku rozpoczęcia przez osobę zainteresowaną praktyki zawodowej przed wejściem w życie niniejszego regulaminu i wydaniem dziennika praktyk, osoba prowadząca praktykę wypełnia dziennik praktyk wpisując w nim rodzaj wykonywanych czynności zawodowych począwszy od dnia faktycznego rozpoczęcia praktyki.
6. Wzór dziennika praktyk stanowi załącznik do rozporządzenia.

### ODBYWANIE PRAKTYKI ZAWODOWEJ

#### § 5

1. Osoba zainteresowana składa do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wniosek o odbycie praktyki zawodowej zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia.

2. We wniosku, o którym mowa w ust. 1 osoba zainteresowana wskazuje prowadzącego praktykę albo zwraca się o jego ustalenie z urzędu. W przypadku wskazania prowadzącego praktykę, dołącza do wniosku jego pisemną zgodę, a także udokumentowanie posiadanych przez niego uprawnień, o których mowa w § 3 ust. 4.
3. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast:
  - 1) wydaje osobie zainteresowanej dziennik praktyk,
  - 2) ustanawia prowadzącego praktykę poprzez wpisanie do dziennika praktyk jego imienia i nazwiska oraz adresu albo nazwy i siedziby osoby lub jednostki organizacyjnej, o której mowa w § 3 ust. 5.
  - 3) nadaje numer z rejestru ewidencji dzienników praktyk, wpisując go w dzienniku praktyk.
4. Za czynności o których mowa w ust. 3 pobiera się zryczałtowaną opłatę w kwocie 100 zł.
5. Osoba prowadząca praktykę zapewnia osobie zainteresowanej:
  - 1) wykonanie czynności wchodzących w zakres praktyki zawodowej określonych w niniejszym regulaminie,
  - 2) wypełnienie i potwierdzenie wpisów w dzienniku praktyk.
6. Po zakończeniu praktyki, osoba zainteresowana przedkłada wypełniony dziennik praktyk Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w celu potwierdzenia spełnienia wymogów formalnych odbycia praktyki zawodowej.

## § 6

1. W ramach praktyki, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia należy wykonać operaty szacunkowe, w których zostanie określona wartość:
  - 1) dwóch lokali mieszkalnych w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami i metodą analizy statystycznej rynku,
  - 2) dwóch nieruchomości komercyjnych w podejściu dochodowym przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej i techniki dyskontowania strumieni pieniężnych,
  - 3) dwóch budynków w podejściu kosztowym przy zastosowaniu techniki szczegółowej i techniki elementów scalonych,
  - 4) nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
  - 5) dwóch nieruchomości gruntowych, z których jedna jest przeznaczona na cele rolne, a druga na cele leśne.
2. Osoba zainteresowana wykonując pozostałych sześć wymaganych operatów szacunkowych może dowolnie wybrać rodzaje nieruchomości, których wartość określi przy zastosowaniu różnych podejść.

## § 7

1. W ramach praktyki, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia należy:

- 1) dokonać badania wybranych nieruchomości i wskazać ich cechy, które mogą mieć wpływ na cenę zbycia lub poziom czynszu; badanie powinno obejmować przynajmniej: dwa lokale mieszkalne, nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, lokal biurowy, magazyn, a ponadto obiekt zabytkowy lub nieruchomość rolną lub obiekt w trakcie budowy,
  - 2) zapoznać się z organizacją pracy biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz metodami pracy biura,
  - 3) zapoznać się w chronologicznym porządku z czynnościami przy realizacji różnorodnych transakcji, włącznie z rodzajami dokumentów jakie powinien zgromadzić pośrednik w poszczególnych przypadkach: sprzedaży, najmu, dzierżawy, zamiany,
  - 4) uczestniczyć w pozyskiwaniu niezbędnych informacji o nieruchomościach z ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków oraz planów zagospodarowania przestrzennego,
  - 5) uczestniczyć w oględzinach wybranych nieruchomości, sporządzać opis tych nieruchomości, dokonywać ich oceny pod kątem oczekiwań zamawiającego w zakresie ceny lub możliwości uzyskania czynszu.
  - 6) wykonać badania lokalnego rynku nieruchomości z wykorzystaniem dostępnych źródeł informacji o nieruchomościach dla ustalenia poziomu cen i poziomu czynszów dla wybranych trzech grup nieruchomości,
  - 7) przygotować nieruchomość do prezentacji i dokonać tej prezentacji przed osobą prowadzącą praktykę,
  - 8) zapoznać się z praktycznymi aspektami współpracy z instytucjami kredytującymi jak też warunkami transakcji z uwzględnieniem różnych form rozliczeń i zabezpieczeń płatności w obrocie nieruchomościami: czek, przelew, premie gwarancyjne, weksle, gotówka,
  - 9) przeprowadzić samodzielnie symulacje trzech transakcji dla trzech różnych rodzajów nieruchomości począwszy od rozmowy z zamawiającymi poprzez samodzielne spisanie umowy o pośrednictwo, aż do sfinalizowania transakcji.
2. Potwierdzenia wykonania czynności wymienionych w ust. 1 dokonuje się w dzienniku praktyk.

## § 8

1. W ramach praktyki, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 3 rozporządzenia należy:
  - 1) zapoznać się z czynnościami zarządcy nieruchomości i w związku z tym:

- a) wykonać inspekcję nieruchomości oraz dokonać wizji lokalnej jej otoczenia, wraz z określeniem stanu technicznego, potrzeb w zakresie remontów i konserwacji, a także możliwości modernizacji w celu poprawy efektywności gospodarowania,
- b) przygotować umowę o zarządzanie wybraną nieruchomością,
- 2) zapoznać się z pełnym zakresem czynności zarządzania operacyjnego wybraną nieruchomością,
- 3) poznać sprawozdawczość zarządcy nieruchomości,
- 4) zapoznać się z zarządzaniem nieruchomościami publicznymi,
- 5) zapoznać się z zarządzaniem nieruchomościami instytucjonalnymi,
- 6) zapoznać się z zarządzaniem nieruchomościami komercyjnymi,
- 7) wykonać plan zarządzania dowolnie wybraną nieruchomością.
2. Potwierdzenie wykonania czynności określonych w ust. 1 dokonuje się w dzienniku praktyk.

## SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ODBYWANIA PRAKTYKI ZAWODOWEJ

### § 9

Osoby, o których mowa w art. 230 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami spełniają wymóg odbycia praktyki zawodowej jeżeli :

- 1) przedstawią dowód wpisania, przed dniem 1 stycznia 1998 r. na listy wojewódzkie biegłych z zakresu szacowania nieruchomości,
- 2) udokumentują, że czynności szacowania nieruchomości wykonywały przez co najmniej 6 miesięcy,
- 3) przedłożą własnoręcznie sporządzony opis dotychczasowej działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości,
- 4) przedłożą 10 operatów szacunkowych lub projektów operatów szacunkowych.

### § 10

Osoby, o których mowa w art. 230 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, spełniają wymóg odbycia praktyki zawodowej jeżeli :

- 1) przedstawią dowód ustanowienia i wpisania, przed dniem 1 stycznia 1998 r., na listy biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości albo dowód powoływania przed tym dniem przez sąd lub organ prowadzący postępowanie przygotowawcze w sprawach karnych w charakterze biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości spoza listy biegłych sądowych,
- 2) spełniają warunki, o których mowa w § 9 pkt 2-4.

## § 11

Osoby, o których mowa w art. 230 ust. 3 i 4, spełniają wymóg odbycia praktyki zawodowej jeżeli:

- 1) przedstawiają świadectwo ukończenia przed dniem 1 stycznia 1998 r. kursu specjalistycznego w zakresie szacowania nieruchomości,
- 2) przedłożą 15 projektów operatów szacunkowych wykonywanych w różnych podejściach, metodach i technikach dla różnych rodzajów nieruchomości.

## § 12

Osoby, o których mowa w § 3 ust. 4 rozporządzenia spełniają wymóg odbycia praktyki zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości, jeżeli :

- 1) przedstawiają świadectwo ukończenia przed dniem 1 stycznia 1998 r. studium podyplomowego w zakresie szacowania nieruchomości,
- 2) przedłożą 10 projektów operatów szacunkowych wykonanych w różnych podejściach, metodach i technikach dla różnych rodzajów nieruchomości.

## § 13

1. Osoby, o których mowa w § 3 ust. 4 rozporządzenia, ubiegając się w postępowaniu kwalifikacyjnym o uznanie, że spełniają wymóg odbycia praktyki zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami powinny, z zastrzeżeniem ust. 2:
  - 1) przedstawić zaświadczenie o wpisie przed dniem 1 stycznia 1998 r. do ewidencji działalności gospodarczej, z wyszczególnieniem usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
  - 2) złożyć na piśmie oświadczenie o faktycznym wykonywaniu czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez okres co najmniej 1 roku,
  - 3) przedłożyć własnoręcznie sporządzony opis dotychczasowej działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z podaniem okresu jej wykonywania.
2. Osoby wykonujące czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ramach umowy o pracę lub innej umowy, ubiegając się w postępowaniu kwalifikacyjnym o uznanie, że spełniły wymóg odbycia praktyki zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami powinny:
  - 1) przedstawić odpis z właściwego rejestru potwierdzający, że przedsiębiorca zatrudniający osobę zainteresowaną posiadał przed dniem 1 stycznia 1998r. w zakresie działania pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
  - 2) złożyć na piśmie oświadczenie o faktycznym wykonywaniu czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez okres co najmniej 1 roku,
  - 3) przedstawić świadectwo pracy lub umowę, opinię pracodawcy oraz zakres obowiązków osoby zainteresowanej.

## § 14

1. Osoby, o których mowa w § 3 ust. 4 rozporządzenia ubiegając się w postępowaniu kwalifikacyjnym o uznanie, że spełniły wymóg odbycia praktyki zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami powinny, z zastrzeżeniem ust. 2:
  - 1) przedstawić zaświadczenie o wpisie przed dniem 1 stycznia 1998 r. do ewidencji działalności gospodarczej, z wyszczególnieniem usług w zakresie zarządzania nieruchomościami,
  - 2) złożyć na piśmie oświadczenie o faktycznym wykonywaniu czynności zarządzania nieruchomościami przez okres co najmniej 1 roku,
  - 3) przedłożyć własnoręcznie sporządzony opis dotychczasowej działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami z podaniem okresu jej wykonywania.
  
2. Osoby wykonujące czynności zarządzania nieruchomościami w ramach umowy o pracę lub innej umowy, ubiegając się w postępowaniu kwalifikacyjnym o uznanie, że spełniły wymóg odbycia praktyki zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami powinny:
  - 1) przedstawić odpis z właściwego rejestru potwierdzający, że przedsiębiorca zatrudniający osobę zainteresowaną posiadał przed dniem 1 stycznia 1998r. w zakresie działania zarządzanie nieruchomościami,
  - 2) złożyć na piśmie oświadczenie o faktycznym wykonywaniu czynności zarządzania nieruchomościami przez okres co najmniej 1 roku,
  - 3) przedstawić świadectwo pracy lub umowę, a także opinię pracodawcy oraz zakres obowiązków osoby zainteresowanej.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

## § 15

W przypadku zawarcia porozumienia z organizacjami zawodowymi, o których mowa w § 7 rozporządzenia:

- 1) czynności wymienione w § 3 ust. 3, § 4 ust. 4 oraz w § 5 ust. 1 - 4 i 6 wykonują odpowiednio organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w ob-



rocie nieruchomości lub zarządców nieruchomości albo federacje tych organizacji,

- 2) praktyki są odbywane pod kontrolą organizacji zawodowych lub ich federacji w zakresie i na zasadach określonych w porozumieniach.

## § 16

Regulamin obowiązuje od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

*Załącznik Nr 2*

# REGULAMIN DZIAŁANIA PAŃSTWOWEJ KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ

## ROZDZIAŁ I

### Zasady ogólne

## §1

Na podstawie § 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących działalności zawodowej ( Dz. U. Nr...,poz...) zwanego dalej „rozporządzeniem” ustala się niniejszy regulamin działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

## § 2

1. Państwowa Komisja Kwalifikacyjna zwana dalej „Komisją Kwalifikacyjną” składa się z trzech podkomisji: d/s szacowania nieruchomości, d/s pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz d/s zarządzania nieruchomościami.
2. Podstawowym zadaniem podkomisji jest przygotowywanie i przeprowadzanie postępowania kwalifikacyjnego, przy czym:
  - 1) przygotowywanie postępowania kwalifikacyjnego należy do wiceprzewodniczących i sekretarzy Podkomisji,
  - 2) przeprowadzanie postępowania kwalifikacyjnego należy do zespołów kwalifikacyjnych wyznaczanych ze składu podkomisji.

## § 3

1. Przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej kieruje całokształtem prac związanych z jej działalnością i sprawuje nadzór nad działalnością podkomisji.
2. Wiceprzewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej kierują bezpośrednio odpowiednimi podkomisjami.
3. W przypadku zdarzeń losowych uniemożliwiających wykonywanie przez Wiceprzewodniczącego swoich obowiązków, przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej może powierzyć bezpośrednio kierowanie podkomisją jej sekretarzowi lub jeżeli nie będzie to możliwe, innemu członkowi Komisji Kwalifikacyjnej.

## § 4

Do zadań przewodniczącego Komisji Kwalifikacyjnej należy w szczególności:

- 1) reprezentowanie Komisji Kwalifikacyjnej wobec Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,
- 2) zwoływanie plenarnych posiedzeń Komisji Kwalifikacyjnej,
- 3) powoływanie zespołów konsultacyjno-doradczych spośród członków Komisji Kwalifikacyjnej,
- 4) akceptacja zestawów pytań na egzaminy pisemne i nadzór nad ich dostarczeniem przewodniczącym zespołów kwalifikacyjnych,
- 5) akceptacja ustalonych przez wiceprzewodniczących Komisji składów zespołów kwalifikacyjnych i nadzór nad skutecznym powiadomieniem członków zespołów i organizatorów postępowań kwalifikacyjnych,

- 6) współdziałanie z wiceprzewodniczącymi i sekretarzami Komisji Kwalifikacyjnej oraz zespołami konsultacyjno-doradczymi przy rozstrzyganiu istotnych spraw dotyczących pracy Komisji,
- 7) koordynacja pracy podkomisji oraz nadzór nad ich działalnością,
- 8) zapewnienie dostarczania członkom Komisji Kwalifikacyjnej stałej informacji w zakresie zmian przepisów prawnych lub innych informacji mających wpływ na jej działalność.

## § 5

Do zadań wiceprzewodniczących Komisji Kwalifikacyjnej należy w szczególności:

- 1) ustalanie harmonogramów postępowań kwalifikacyjnych,
- 2) wyznaczanie zespołów kwalifikacyjnych, w tym ich przewodniczących i sekretarzy oraz przekazywanie wyznaczonych składów zespołów do akceptacji Przewodniczącemu Komisji najpóźniej na 21 dni przed terminem egzaminu,
- 3) w przypadku gdy organizatorami postępowań kwalifikacyjnych jest kilka Federacji, wyznacza przewodniczącego oraz członków zespołu kwalifikacyjnego spośród członków Komisji rekomendowanych przez inną Federację niż organizator postępowania,
- 4) dokonywanie wyboru pytań egzaminacyjnych, wyłącznie z bazy pytań znajdującej się w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, przedstawienie wybranego zestawu pytań do akceptacji Przewodniczącemu Komisji na 7 dni przed ustalonym terminem egzaminu,
- 5) zapewnienie opracowywania pytań egzaminacyjnych i tworzenie banku pytań z podziałem na trzy grupy tematyczne: pytania prawne, pytania ekonomiczne, pytania zawodowe,
- 6) współpraca z sekretarzami Komisji Kwalifikacyjnej w zakresie zapewnienia prawidłowej pracy zespołów kwalifikacyjnych,
- 7) rozstrzyganie spraw związanych z bieżącą działalnością zespołów kwalifikacyjnych,
- 8) w miarę potrzeb bezpośredni udział w prowadzeniu postępowań kwalifikacyjnych.

## § 6

Do zadań sekretarzy Komisji Kwalifikacyjnej należy w szczególności:

- 1) protokołowanie posiedzeń plenarnych Komisji Kwalifikacyjnej oraz podejmowanie działań dla realizacji ustaleń z tych posiedzeń,
- 2) przyjmowanie wniosków o organizację postępowań kwalifikacyjnych,
- 3) sporządzanie projektów harmonogramów postępowań kwalifikacyjnych,
- 4) współdziałanie z odpowiednimi wiceprzewodniczącymi Komisji Kwalifikacyjnej w zakresie ustalania harmonogramów oraz wyznaczania zespołów kwalifikacyjnych,
- 5) powiadamianie organizatorów postępowań kwalifikacyjnych o harmonogramach postępowań kwalifikacyjnych oraz o składach wyznaczonych zespołów kwalifikacyjnych,
- 6) powiadamianie członków zespołów kwalifikacyjnych o terminach postępowań kwalifikacyjnych,

- 7) prowadzenie rejestracji udziału członków Komisji Kwalifikacyjnej w postępowaniach kwalifikacyjnych,
- 8) dostarczanie zespołom kwalifikacyjnym ustalonych przez wiceprzewodniczących Komisji Kwalifikacyjnej zestawów pytań na egzaminy pisemne, z zachowaniem zasady poufności,
- 9) nadzór nad właściwym opracowywaniem dokumentacji z postępowań kwalifikacyjnych.

## § 7

1. Do zadań przewodniczących zespołów kwalifikacyjnych należy w szczególności:

- 1) pobranie z Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast listy uczestników postępowania kwalifikacyjnego oraz zabezpieczonych kopert z pytaniami egzaminacyjnymi i pieczęcią Komisji Kwalifikacyjnej,
- 2) pobranie odpowiednio z Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości i od organizatorów, wniosków wraz z powstałą w wyniku poprzednich postępowań kwalifikacyjnych i złożoną przy wnioskach dokumentacją,
- 3) zorganizowanie posiedzenia zespołu kwalifikacyjnego dla przeprowadzenia etapu pierwszego postępowania kwalifikacyjnego,
- 4) ustalenie listy osób dopuszczonych do etapu drugiego,
- 5) poinformowanie osób, które poddały się postępowaniu kwalifikacyjnemu o powodach niedopuszczenia do etapu drugiego postępowania,
- 6) ustalenie z organizatorem postępowania kwalifikacyjnego warunków przeprowadzania kolejnych etapów postępowania,
- 7) zorganizowanie pracy zespołu kwalifikacyjnego w etapie drugim postępowania kwalifikacyjnego,
- 8) komisyjne otwarcie zabezpieczonych pytań egzaminacyjnych w obecności całego zespołu kwalifikacyjnego w jednym określonym dniu i czasie rozpoczynającym postępowanie kwalifikacyjne wyznaczone na ten dzień,
- 9) poinformowanie osób uczestniczących w etapie drugim postępowania kwalifikacyjnego o warunkach jego przeprowadzania,
- 10) zorganizowanie pracy zespołu kwalifikacyjnego w etapie drugim postępowania kwalifikacyjnego,
- 11) ogłoszenie osobom zainteresowanym wyników przeprowadzenia etapu drugiego postępowania kwalifikacyjnego oraz ustalenie listy osób dopuszczonych do etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego,
- 12) zabezpieczenie dokumentów z drugiego etapu postępowania kwalifikacyjnego będących wynikiem prac zespołu kwalifikacyjnego,
- 13) przekazanie organizatorowi postępowania kwalifikacyjnego dokumentów osób, które nie zgłosiły się do etapu drugiego postępowania kwalifikacyjnego w celu ich zwrotu osobom które te dokumenty złożyły,
- 14) zorganizowanie pracy zespołu kwalifikacyjnego w etapie trzecim postępowania kwalifikacyjnego,
- 15) poinformowanie osób uczestniczących w etapie trzecim postępowania kwalifikacyjnego o warunkach jego przeprowadzania,

- 16) rozstrzyganie spraw w przypadku, gdy rozstrzygnięcie nie zapadnie w głosowaniu członków zespołu kwalifikacyjnego zwykłą większością głosów,
  - 17) ogłoszenie osobom zainteresowanym wyników przeprowadzenia etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego i wyniku całego postępowania,
  - 18) przekazanie do Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast dokumentów z postępowania kwalifikacyjnego i rozliczenie się z pobranych uprzednio materiałów, w tym zwrot zestawu pytań z propozycją odpowiedzi i pieczęci Komisji Kwalifikacyjnej oraz wypełnionej i podpisanej przez przewodniczącego i sekretarza zespołu listy uczestników postępowania kwalifikacyjnego o której mowa w pkt 1.
2. Do zadań sekretarzy zespołów Kwalifikacyjnych należy w szczególności:
- 1) wypełnienie protokołu z postępowania kwalifikacyjnego dla wszystkich trzech etapów i w zakresie ogólnej oceny Zespołu Kwalifikacyjnego, w tym zebranie podpisów wszystkich członków zespołu kwalifikacyjnego,
  - 2) kontrolowanie jednoznaczności treści zadawanych i zapisywanych pytań w trakcie przeprowadzania etapu trzeciego wraz z odnotowywaniem ich oceny,
  - 3) dopilnowanie właściwego wypełnienia i opisanie testów egzaminacyjnych,
  - 4) wypełnienie innej dokumentacji powstającej w trakcie postępowania kwalifikacyjnego, w tym listy uczestników postępowania kwalifikacyjnego o której mowa w pkt 1,
  - 5) zastępowanie przewodniczącego zespołu.

## § 8

1. Zespół kwalifikacyjny przeprowadza postępowanie kwalifikacyjne w stosunku do osób, które złożyły wnioski o poddanie się takiemu postępowaniu, zwanych dalej „osobami zainteresowanymi”.
2. Wnioski od osób zainteresowanych wraz z niezbędną dokumentacją przyjmują organizatorzy postępowań kwalifikacyjnych, sprawdzają je pod względem kompletności, a w przypadku stwierdzenia, że nie są kompletne wzywają wnioskodawców do uzupełnienia,
3. Dokumenty złożone wraz z wnioskiem przez osoby zainteresowane, które nie zostały dopuszczone do etapu drugiego postępowania kwalifikacyjnego, organizator postępowania, w porozumieniu z przewodniczącym zespołu kwalifikacyjnego, zwraca tym osobom, z wyłączeniem samych wniosków.
4. Organizator postępowania kwalifikacyjnego przekazuje osobom zainteresowanym informację o wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz przyjmuje tą opłatę. Osoby zainteresowane dołączają do wniosków kopię dowodu zapłaty opłaty egzaminacyjnej.

## § 9

1. Wiceprzewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej wyznacza skład zespołu kwalifikacyjnego, w tym przewodniczącego zespołu i sekretarza zespołu do przeprowadzenia każdego z trzech etapów postępowania kwalifikacyjnego

2. Członek zespołu kwalifikacyjnego podlega wyłączeniu, na swój wniosek, z postępowania kwalifikacyjnego prowadzonego wobec osoby, którą uprzednio oceniał na egzaminach wewnętrznych kończących studia podyplomowe lub kursy specjalistyczne lub którą przygotowywał do egzaminu poprzez zbiorowe powtórki przedegzaminacyjne lub indywidualne korepetycje.
3. Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej nie mogą brać udziału w seminariach i szkoleniach mających na celu powtórkę materiału przed postępowaniem kwalifikacyjnym.
4. Postępowanie kwalifikacyjne prowadzone jest w trzech etapach:

1) etap pierwszy:

- a) przeprowadza się na posiedzeniu zespołu kwalifikacyjnego bez udziału osób zainteresowanych; przewodniczący zespołu może jednak wezwać osoby zainteresowane do udziału w tej części postępowania, jeżeli jest to konieczne ze względu na potrzebę udzielenia wyjaśnień,
- b) zespół kwalifikacyjny podejmuje ustalenia dotyczące dopuszczenia lub niedopuszczenia osoby zainteresowanej do etapu drugiego postępowania, na podstawie badania wniosków złożonych przez te osoby oraz dokumentów dołączonych do wniosków, po przeprowadzeniu etapu pierwszego, zespół kwalifikacyjny wypełnia część I protokołu; przy czym dla osób niedopuszczonych do etapu drugiego postępowania jest to protokół końcowy;

2) etap drugi:

- a) przeprowadzany jest z udziałem osób zainteresowanych w jednym określonym dniu i czasie dla wszystkich postępowań kwalifikacyjnych wyznaczonych na ten dzień,
- b) we wskazanym w zatwierdzonym harmonogramie terminie, zespół kwalifikacyjny wyznaczony do przeprowadzenia postępowania, sprawdza przygotowanie teoretyczne osób zainteresowanych, poprzez przeprowadzenie egzaminu pisemnego,
- c) zespół kwalifikacyjny dokonuje sprawdzenia testów w pełnym składzie, równocześnie, przy czym przewodniczący zespołu lub osoba przez niego wyznaczona odczytuje ustalone wcześniej prawidłowe odpowiedzi a członkowie zespołu dokonują oceny przydzielonych im testów,
- d) ocenę poszczególnych pytań w teście, ocenę łączną wpisuje się wyłącznie kolorem czerwonym, pytania na które zainteresowana osoba nie udzieliła żadnej odpowiedzi należy obwieść kolorem czerwonym i oznaczyć uwagą „brak odpowiedzi”,
- e) test, którego ocena wynosi przynajmniej 65 % odpowiedzi trafnych podlega trzykrotnemu sprawdzeniu przez zespół kwalifikacyjny w sposób ustalony w pkt d),
- f) zespół kwalifikacyjny kończy postępowanie w etapie drugim wypełniając część II protokołu; przy czym dla osób niedopuszczonych do etapu trzeciego wypełnia część IV i dla tych osób jest to protokół końcowy;

3) etap trzeci:

- a) przeprowadzany jest z udziałem osób zainteresowanych, które uzyskały pozytywny wynik w etapie pierwszym i drugim,
  - b) we wskazanym terminie, zespół kwalifikacyjny wyznaczony do przeprowadzenia postępowania, sprawdza przygotowanie praktyczne osób zainteresowanych poprzez przeprowadzenie egzaminu ustnego,
  - c) zespół kwalifikacyjny uczestniczy w pełnym wyznaczonym składzie w egzaminie ustnym każdej egzaminowanej osoby, zabronione jest dzielenie zespołu,
  - d) zespół kwalifikacyjny kończy postępowanie etapu trzeciego wypełniając część III i IV protokołu.
5. Wszystkie etapy postępowania kwalifikacyjnego mogą odbywać się w ciągu następujących po sobie kolejnych dniach lub w oddzielnych terminach. Jeżeli poszczególne etapy postępowania kwalifikacyjnego będą się odbywać w oddzielnych terminach, terminy te muszą być tak ustalone, żeby wszystkie etapy mogły się odbyć w czasie nie dłuższym niż 30 dni. Rozstrzygnięcia w tym zakresie podejmują wiceprzewodniczący Komisji.
6. O terminie i miejscu przeprowadzania każdego etapu postępowania kwalifikacyjnego osoby zainteresowane powinny być powiadomione w sposób określony w § 20 rozporządzenia.

## § 10

1. Każda podkomisja może przeprowadzić w tym samym terminie po kilka postępowań kwalifikacyjnych, w zależności od liczby wniosków.
2. Przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego musi uwzględniać następujące zasady:
  - 1) liczba kandydatów zdających jednocześnie egzamin pisemny nie może przekraczać 35 osób,
  - 2) sala przygotowana przez organizatora postępowania kwalifikacyjnego do przeprowadzenia egzaminu pisemnego musi zapewniać możliwość kontroli samodzielności pisania pracy egzaminacyjnej; jeżeli organizator nie zapewni warunków umożliwiających obiektywne sprawdzenie wiadomości osób egzaminowanych, zespół egzaminacyjny odstąpi od przeprowadzania egzaminu,
  - 3) korzystanie w trakcie egzaminu pisemnego z pomocy przez osobę zainteresowaną powoduje przerwanie egzaminu w stosunku do tej osoby, co jest równoznaczne z negatywnym wynikiem egzaminu na tym etapie,
  - 4) prace z egzaminu pisemnego sprawdza zespół kwalifikacyjny w pełnym składzie, zamieszczając ocenę na pracy oraz parafując każdą z prac,
  - 5) liczba osób zdających egzamin ustny w czasie jednego posiedzenia zespołu kwalifikacyjnego nie powinna przekraczać 15 osób dziennie.

## § 11

Dla prawidłowej pracy zespołu kwalifikacyjnego niezbędne jest zapewnienie przez organizatora postępowania:

- 1) materiałów biurowych i dostępu do urządzeń biurowych,
- 2) zwykłych środków łączności,
- 3) zakwaterowania dla członków zespołu kwalifikacyjnego w hotelach lub innych ośrodkach o średnim standardzie,
- 4) wyżywienia członków zespołu kwalifikacyjnego,
- 5) osoby do stałych kontaktów z zespołem kwalifikacyjnym,

## ROZDZIAŁ II

Regulacje szczególne dla podkomisji do spraw szacowania nieruchomości.

### § 12

Do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości należy załączyć dokumenty potwierdzające spełnienie wymogów o których mowa w § 18 ust. 2 rozporządzenia a w szczególności:

- 1) dokument potwierdzający wykształcenie,
- 2) oświadczenie o niekaralności za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód,
- 3) oświadczenie o posiadaniu zdolności do czynności prawnych,
- 4) dokument potwierdzający ukończenie odpowiednio: studiów wyższych o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami albo studiów podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości albo kursów specjalistycznych odbytych do dnia 31 grudnia 1997r. uzupełnionych kursami wyrównującymi zakres wiedzy do poziomu w/w studiów podyplomowych,
- 5) dziennik praktyk i sprawozdanie z odbytej praktyki zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości (obowiązuje tylko te osoby, które ukończyły studia wyższe o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami lub studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości po dniu 1 stycznia 1998r. i nie były wpisane na wojewódzkie listy biegłych z zakresu szacowania nieruchomości lub listy biegłych sądowych z tego zakresu),
- 6) opis przebiegu dotychczasowej pracy zawodowej,
- 7) potwierdzenie wniesienia opłaty egzaminacyjnej,
- 8) dwie fotografie,
- 9) znaczki opłaty skarbowej zgodnie z przepisami o opłacie skarbowej,
- 10) wykaz operatów składanych wraz z wnioskiem sporządzony według wzoru stanowiącego załącznik numer 8 do regulaminu,
- 11) odpowiednio 10 operatów szacunkowych dla osób, o których mowa § 6 ust. 1 i 2 rozporządzenia lub 15 operatów szacunkowych dla pozostałych osób, przy czym



- termin i miejsce dostarczenia operatów szacunkowych ustali organizator postępowania kwalifikacyjnego,
- 12) inne dokumenty mogące mieć wpływ na ocenę dotychczasowego dorobku zawodowego osoby zainteresowanej.

### § 13

1. W etapie pierwszym postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny dokonuje następujących czynności:
  - 1) przeprowadza analizę dokumentów złożonych przez osobę zainteresowaną,
  - 2) ustala czy osoba zainteresowana posiada wymagane wykształcenie oraz czy złożone dokumenty potwierdzają spełnienie wymogów, o których mowa w § 18 ust. 2 rozporządzenia,
  - 3) ustala w jakim stopniu dokumenty określone w § 18 ust. 2 pkt 2 i 5 rozporządzenia pozwalają na ocenę praktycznego przygotowania osoby zainteresowanej do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego; ustalenie to będzie brane pod uwagę w etapie trzecim postępowania kwalifikacyjnego,
  - 4) wybiera trzy operaty szacunkowe, z operatów złożonych przez osobę zainteresowaną, które będą przedmiotem obrony w etapie trzecim postępowania kwalifikacyjnego,
2. W etapie drugim postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny przeprowadza egzamin pisemny polegający na rozwiązaniu testu zawierającego 90 pytań oraz rozwiązaniu zadania praktycznego.
3. Każde pytanie testowe zawiera po trzy odpowiedzi z których przynajmniej jedna musi być poprawna.
4. Operaty szacunkowe załączone do wniosku muszą spełniać następujące wymogi:
  - 1) mogą być opracowaniami zespołowymi tylko w części nie przekraczającej 5 operatów,
  - 2) mogą być wykonane w trakcie działalności zawodowej lub wykonane ćwiczebnie jako projekty operatów,
  - 3) muszą posiadać notę aktualizacyjną – wskazanie jakich zmian należałoby w nich dokonać aby spełniały wymogi aktualnych przepisów jeżeli były wykonane przed dniem 1 stycznia 1998r. ,
  - 4) powinny być różnorodne pod względem rodzajów nieruchomości, celów wyceny oraz zastosowanych podejść, metod i technik.

### § 14

1. Zespół kwalifikacyjny dokonuje oceny wyników egzaminu pisemnego w etapie drugim postępowania według następujących zasad:
  - 1) odpowiedzi na pytania testowe ocenia następująco:
    - a) za wskazanie prawidłowe wszystkich odpowiedzi na dane pytanie uzyskuje się 1 punkt za całe pytanie,

- b) za wskazanie chociaż jednej błędnej odpowiedzi na dane pytanie uzyskuje się 0 pkt za całe pytanie,
  - c) za brak wskazania chociaż jednej odpowiedzi na dane pytanie uzyskuje się 0 pkt za całe pytanie.
- 2) rozwiązanie zadania praktycznego ocenia w skali od 0 do 10 punktów.
  - 3) sumuje punkty uzyskane za odpowiedzi na pytania testowe i za rozwiązanie zadania praktycznego oraz ustala procentowy udział tych punktów w maksymalnej liczbie punktów możliwej do osiągnięcia,
2. Ocenę wyniku egzaminu pisemnego zespół kwalifikacyjny wpisuje na arkuszu egzaminacyjnym pracy pisemnej oraz w protokóle z postępowania kwalifikacyjnego opatrując go datą i podpisami wszystkich członków zespołu kwalifikacyjnego.
  3. Wskazania odpowiedzi dokonywane przez osoby zdające jak również oceny poszczególnych pytań i ocena łączna, dokonywane przez zespoły kwalifikacyjne, powinny być jednolite co do formy, jednoznaczne a ewentualne poprawki powinny być wprowadzane w sposób nie budzący wątpliwości i stosownie zaporafowane.

#### § 15

Etap drugi postępowania kwalifikacyjnego uznaje się za zakończony wynikiem pozytywnym dla osoby zainteresowanej jeżeli osoba ta uzyskała co najmniej 70% maksymalnej liczby punktów możliwych do uzyskania.

#### § 16

1. Czas trwania egzaminu pisemnego i sposób jego prowadzenia ustala się w następujący sposób:
  - 1) odpowiedzi na pytania testowe – 90 minut,
  - 2) przerwa - 20 minut,
  - 3) rozwiązywanie zadania praktycznego – 45 minut.

2. Czasy normatywne, wymienione w ust. 1 nie obejmują czasu potrzebnego na przekazanie informacji, rozdanie arkuszy egzaminacyjnych, zebranie arkuszy z odpowiedziami i inne czynności porządkowo-organizacyjne.

### § 17

1. W etapie trzecim postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny dokonuje sprawdzenia wybranych w etapie pierwszym operatów szacunkowych i przygotowuje pytania na obronę tych prac.
2. Po sprawdzeniu operatów szacunkowych zespół kwalifikacyjny przeprowadza egzamin ustny polegający na obronie przez osobę zainteresowaną operatów o których mowa w ust. 1. Obrona polega na zreferowaniu przez osobę zainteresowaną sposobu wykonania operatów szacunkowych oraz na udzielaniu odpowiedzi na pytania zespołu kwalifikacyjnego co do przyjętych podstaw prawnych, zastosowanych podejść, metod i technik szacowania, źródeł informacji, analizy rynku nieruchomości i innych zagadnień mających wpływ na wykonanie operatów. Pytania w liczbie 4 do każdego z trzech wybranych operatów ustala przed obroną zespół a zadaje je przewodniczący zespołu lub członek zespołu wskazany przez przewodniczącego.
3. Zespół kwalifikacyjny nie może formułować oceny ostatecznej jedynie na podstawie sprawdzenia wybranych operatów szacunkowych, bez uwzględniania wyników obrony.
4. Za wynik pozytywny etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego uznaje się zadowalającą obronę trzech operatów szacunkowych. Błędy w operatach szacunkowych skorygowane przez osobę zainteresowaną w trakcie obrony nie mogą być przyczyną negatywnej oceny obrony tego operatu. Obronę operatu uznaje się za zadowalającą jeżeli przynajmniej 3 pytania dotyczące tego operatu uzyskały ocenę „pozytywną”.
5. Po przeprowadzeniu etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny wypełnia trzecią i czwartą część protokołu przestrzegając w szczególności następujących zasad:
  - 1) operat szacunkowy obroniony przez osobę zainteresowaną kwituje się zapisem: „wynik obrony pozytywny”; natomiast w przypadku operatu nie obronionego zapisuje się wszystkie zastrzeżenia zespołu kwalifikacyjnego,
  - 2) zadawane przez zespół kwalifikacyjny pytania odnotowuje się w protokole z oceną odpowiedzi „pozytywna” lub „negatywna”.

## ROZDZIAŁ III

Regulacje szczególne dla podkomisji do spraw pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## § 18

1. Do wniosku o nadanie licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, należy załączyć dokumenty potwierdzające spełnienie wymogów o których mowa w § 18 ust. 2 rozporządzenia a w szczególności:
  - 1) dokument potwierdzający wykształcenie,
  - 2) oświadczenie o niekaralności za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód,
  - 3) oświadczenie o posiadaniu zdolności do czynności prawnych,
  - 4) dokument potwierdzający ukończenie odpowiednio: studiów wyższych o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami albo studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo kursów specjalistycznych z tego zakresu,
  - 5) dziennik praktyk i sprawozdanie z odbytej praktyki zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo udokumentowanie, co najmniej półrocznej praktyki zawodowej w tym zakresie odbytej przed dniem 1 stycznia 1998r., w przypadku osób, o których mowa w § 6 ust 3 rozporządzenia,
  - 6) opis przebiegu dotychczasowej pracy zawodowej,
  - 7) potwierdzenie wniesienia opłaty egzaminacyjnej,
  - 8) dwie fotografie,
  - 9) znaczki opłaty skarbowej zgodnie z przepisami o opłacie skarbowej,
  - 10) trzy opisy symulowanych lub wykonanych transakcji w zakresie czynności realizowanych w ramach praktyki o której mowa w § 5 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia lub działalności zawodowej o której mowa w § 6 ust. 3 rozporządzenia przy czym muszą to być transakcje dotyczące trzech różnych rodzajów nieruchomości,
  - 11) inne dokumenty mogące mieć wpływ na ocenę dotychczasowego dorobku zawodowego osoby zainteresowanej.
2. Osoby, o których mowa w § 6 ust. 3 rozporządzenia jako udokumentowanie praktyki zawodowej przedstawiają:
  - 1) własnoręcznie sporządzony opis praktyki zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

- 2) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej z wyszczególnieniem usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, łącznie z oświadczeniem osoby zainteresowanej o faktycznym wykonywaniu tych czynności i podaniem czasokresu oraz formy organizacyjnej ich wykonywania,
  - 3) trzy opisy symulowanych lub wykonanych transakcji zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 10 rozporządzenia.
3. Osoby, o których mowa w § 6 ust 3 rozporządzenia, wykonujące czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ramach umowy o pracę lub innej umowy, jako udokumentowanie praktyki zawodowej przedstawiają:
- 1) świadectwo pracy i umowę, opinię pracodawcy, zakres obowiązków pracownika oraz oświadczenie osoby zainteresowanej o faktycznym wykonywaniu tych czynności z podaniem czasokresu i formy organizacyjnej ich wykonywania,
  - 2) wypisy z właściwego rejestru potwierdzającego wykonywanie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez podmiot zatrudniający osobę zainteresowaną,
  - 3) trzy opisy symulowanych lub wykonanych transakcji zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 10 rozporządzenia.

### § 19

1. W etapie pierwszym postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny dokonuje następujących czynności:
  - 1) przeprowadza analizę dokumentów złożonych przez osobę zainteresowaną,
  - 2) ustala czy osoba zainteresowana posiada wymagane wykształcenie oraz czy złożone dokumenty potwierdzają spełnienie wymogów, o których mowa w § 18 ust. 2 rozporządzenia,
  - 3) ustala się w jakim stopniu dokumenty określone w § 18 ust. 2 pkt 2 i 5 rozporządzenia pozwalają na ocenę praktycznego przygotowania osoby zainteresowanej do wykonywania zawodu,
2. W etapie drugim postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny przeprowadza egzamin pisemny polegający na rozwiązaniu testu zawierającego 100 pytań.
3. Każde z pytań testowych zawiera po trzy odpowiedzi z których przynajmniej jedna musi być prawidłowa.

### § 20

1. Zespół kwalifikacyjny dokonuje oceny wyników egzaminu pisemnego w etapie drugim postępowania według następujących zasad:
  - 1) odpowiedzi na pytania testowe ocenia następująco:
    - a) za wskazanie prawidłowe wszystkich odpowiedzi na dane pytanie uzyskuje się 1 pkt za całe pytanie,

- b) za wskazanie chociaż jednej błędnej odpowiedzi na dane pytanie uzyskuje się 0 pkt za całe pytanie,
  - c) za brak wskazania chociaż jednej odpowiedzi na dane pytanie uzyskuje się 0 pkt za całe pytanie,
- 2) sumuje punkty uzyskane za pytania testowe oraz ustala procentowy udział tych punktów w maksymalnej liczbie punktów możliwych do osiągnięcia,
2. Ocenę wyników egzaminu pisemnego zespół kwalifikacyjny wpisuje na arkuszu egzaminacyjnym pracy pisemnej oraz w protokóle z postępowania kwalifikacyjnego opatrując go datą i podpisami wszystkich członków zespołu kwalifikacyjnego.
  3. Wskazania odpowiedzi dokonywane przez osoby zdające jak również oceny poszczególnych pytań i ocena łączna dokonywane przez zespoły kwalifikacyjne powinny być jednolite co do formy, jednoznaczne, a ewentualne poprawki powinny być wprowadzane w sposób nie budzący wątpliwości i zaparafowane.

## § 21

Etap drugi postępowania kwalifikacyjnego uznaje się za zakończony wynikiem pozytywnym dla osoby zainteresowanej, jeżeli osoba ta uzyskała co najmniej 70% maksymalnej liczby punktów możliwych do uzyskania.

## § 22

Czas trwania egzaminu pisemnego wynosi 100 minut. Nie obejmuje on czasu potrzebnego na przekazanie informacji, rozdanie arkuszy egzaminacyjnych, zebranie arkuszy z odpowiedziami i inne czynności porządkowo-organizacyjne.

## § 23

1. W etapie trzecim postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny dokonuje sprawdzenia trzech przedłożonych przez osobę zainteresowaną opisów symulacji transakcji lub zrealizowanych transakcji i przygotowuje po 4 pytania na obronę każdego z tych opisów.
2. Po sprawdzeniu trzech opisów symulacji transakcji lub zrealizowanych transakcji i przygotowaniu pytań zespół kwalifikacyjny przeprowadza egzamin ustny polegający na obronie przez osobę zainteresowaną opisów transakcji, o których mowa w ust. 1. Obrona polega na zreferowaniu przez osobę zainteresowaną sposobu przeprowa-

dzenia transakcji oraz na udzielaniu odpowiedzi na pytania zespołu kwalifikacyjnego przygotowane jak w ust. 1. Pytania ustala przed obroną przewodniczący zespołu a zadaje je przewodniczący zespołu lub osoba wskazana przez przewodniczącego.

3. Zespół kwalifikacyjny nie może formułować oceny ostatecznej jedynie na podstawie sprawdzenia opisu transakcji, bez uwzględnienia wyniku obrony.
4. Za wynik pozytywny etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego uznaje się zadowalającą obronę wszystkich trzech opisów transakcji. Błędy w opisie transakcji skorygowane przez osobę zainteresowaną w trakcie obrony nie mogą być powodem negatywnej oceny obrony tego opisu. Obronę opisu transakcji uznaje się za zadowalającą jeżeli co najmniej 3 z zadanych pytań dotyczących tego opisu uzyskało ocenę pozytywną.
5. Po przeprowadzeniu etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego, zespół kwalifikacyjny wypełnia trzecią i czwartą część protokołu przestrzegając następujących zasad:
  - 1) Opis symulacji transakcji lub zrealizowanej transakcji obroniony przez osobę zainteresowaną kwituje się zapisem „wynik obrony pozytywny”; natomiast w przypadku opisu nie obronionego zapisuje się wszystkie zastrzeżenia zespołu kwalifikacyjnego,
  - 2) zadawane przez zespół kwalifikacyjny pytania odnotowuje się protokółie z oceną odpowiedzi „pozytywna” lub „negatywna”.

#### § 24

1. W przypadku o którym mowa w § 22 ust. 3 rozporządzenia zespół kwalifikacyjny przeprowadza postępowanie kwalifikacyjne polegające na sprawdzeniu przygotowania teoretycznego i praktycznego osoby zainteresowanej na podstawie udokumentowanego dorobku zawodowego tej osoby. Dorobek osoby zainteresowanej zespół ocenia na podstawie złożonych dokumentów. Przewodniczący Komisji może zdecydować o przeprowadzeniu rozmowy merytorycznej z osobą zainteresowaną, jeżeli sprawdzenie przygotowania osoby zainteresowanej wymaga złożenia dodatkowych wyjaśnień.
2. Przy dokumentowaniu dorobku stosuje się odpowiednio zasady określone w § 18 ust 2 i 3 regulaminu.
3. Zespół kwalifikacyjny odstępuje od przeprowadzania egzaminu jeżeli na podstawie złożonych dokumentów oraz, w przypadku o którym mowa w ust. 1, przeprowadzonej rozmowy merytorycznej stwierdzi, że osoba zainteresowana wykonywała usługi

pośrednictwa w obrocie nieruchomościami do dnia 1 stycznia 1998r. w sposób ciągły i aktywny przez ponad pięć lat.

4. Wyniki postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny zamieszcza w protokóle.

## ROZDZIAŁ IV

Regulacje szczególne dla podkomisji do spraw zarządzania nieruchomościami.

### § 25

1. Do wniosku o nadanie licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami, należy załączyć dokumenty potwierdzające spełnienie wymogów o których mowa w § 18 ust. 2 rozporządzenia, a w szczególności:
  - 1) dokument potwierdzający wykształcenie,
  - 2) oświadczenie o niekaralności za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód,
  - 3) oświadczenie o posiadaniu zdolności do czynności prawnych,
  - 4) dokument potwierdzający ukończenie odpowiednio: studiów wyższych o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami albo studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami, albo kursów specjalistycznych z tego zakresu,
  - 5) dziennik praktyk i sprawozdanie z odbytej praktyki zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami albo udokumentowanie co najmniej półrocznej praktyki zawodowej w tym zakresie odbytej przed dniem 1 stycznia 1998r. w przypadku osób o których mowa w § 6 ust 3 rozporządzenia,
  - 6) opis przebiegu dotychczasowej pracy zawodowej,
  - 7) potwierdzenie wniesienia opłaty egzaminacyjnej,
  - 8) dwie fotografie,
  - 9) znaczki opłaty skarbowej zgodnie z przepisami o opłacie skarbowej,
  - 10) trzy plany lub projekty planów zarządzania wybraną nieruchomością przy czym dwa plany muszą dotyczyć nieruchomości mieszkaniowej i komercyjnej a trzeci innej niż dwa pierwsze, dowolnie wybranej,
  - 11) inne dokumenty mogące mieć wpływ na ocenę dotychczasowego dorobku zawodowego osoby zainteresowanej.



2. Osoby, o których mowa w § 6 ust. 3 rozporządzenia jako udokumentowanie praktyki zawodowej przedstawiają:
  - 1) własnoręcznie sporządzony opis praktyki zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami,
  - 2) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej z wyszczególnieniem usług w zakresie zarządzania nieruchomościami, łącznie z oświadczeniem osoby zainteresowanej o faktycznym wykonywaniu tych czynności i podaniem czasokresu oraz formy organizacyjnej ich wykonywania,
  - 3) trzy plany lub projekty planów zarządzania zgodnie z § 25 ust. 1 pkt 10 regulaminu.
3. Osoby, o których mowa w § 6 ust. 3 rozporządzenia wykonujące czynności zarządzania nieruchomościami w ramach umowy o pracę lub innej umowy jako udokumentowanie praktyki zawodowej powinny przedstawić:
  - 1) świadectwo pracy i umowę, opinię pracodawcy, zakres obowiązków pracownika, oświadczenie osoby zainteresowanej o faktycznym wykonywaniu tych czynności z podaniem czasokresu i formy organizacyjnej ich wykonywania,
  - 2) wypisy z właściwego rejestru potwierdzającego wykonywanie usług zarządzania nieruchomościami przez podmiot zatrudniający osobę zainteresowaną.
  - 3) trzy plany lub projekty planów zarządzania zgodnie z § 25 ust. 1 pkt 10 regulaminu.

## § 26

1. W etapie pierwszym postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny dokonuje następujących czynności:
  - 1) przeprowadza analizę dokumentów złożonych przez osobę zainteresowaną,
  - 2) ustala czy osoba zainteresowana posiada wymagane wykształcenie oraz czy złożone dokumenty potwierdzają spełnienie wymogów, o których mowa w § 18 ust. 2 rozporządzenia,
  - 3) ustala, kierując się kryteriami określonymi w § 31 ust. 3 regulaminu, w jakim stopniu dokumenty określone w § 18 ust. 2 pkt 2 i 5 rozporządzenia pozwalają na ocenę praktycznego przygotowania osoby zainteresowanej do wykonywania zawodu.
2. W etapie drugim postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny przeprowadza egzamin pisemny polegający na rozwiązaniu testu zawierającego 100 pytań. Pytania dotyczą zakresu wiedzy wynikającego z minimum programowego zatwierdzonego przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast dla kursów specjalistycznych zarządzania nieruchomościami.
3. Każde z pytań testowych zawiera po trzy odpowiedzi, z których przynajmniej jedna musi być prawidłowa.

## § 27

1. Zespół kwalifikacyjny dokonuje oceny wyników egzaminu pisemnego w etapie drugim postępowania według następujących zasad:
  - 1) odpowiedzi na pytania testowe ocenia następująco:
    - a) za wskazanie prawidłowe wszystkich odpowiedzi na dane pytanie uzyskuje się 1 pkt za całe pytanie,
    - b) za wskazanie chociaż jednej błędnej odpowiedzi na dane pytanie uzyskuje się 0 pkt za całe pytanie,
    - c) za brak wskazania chociaż jednej odpowiedzi na dane pytanie uzyskuje się 0 pkt za całe pytanie,
  - 2) sumuje punkty uzyskane za pytania testowe oraz ustala procentowy udział tych punktów w maksymalnej liczbie punktów możliwych do osiągnięcia.
2. Ocenę wyniku egzaminu pisemnego zespół kwalifikacyjny wpisuje na arkuszu egzaminacyjnym oraz w protokóle z postępowania kwalifikacyjnego opatrując go datą i podpisami wszystkich członków zespołu kwalifikacyjnego.
3. Wskazania odpowiedzi dokonywane przez osoby zdające jak również oceny poszczególnych pytań i ocena łączna dokonywane przez zespoły kwalifikacyjne powinny być jednolite co do formy, jednoznaczne, a ewentualne poprawki powinny być wprowadzane w sposób nie budzący wątpliwości i stosownie zaparafowane.

## § 28

Etap drugi postępowania kwalifikacyjnego uznaje się za zakończony wynikiem pozytywnym dla osoby zainteresowanej, jeżeli osoba ta uzyskała co najmniej 70% maksymalnej liczby punktów możliwych do uzyskania.

## § 29

Czas trwania egzaminu pisemnego wynosi 100 minut. Nie obejmuje on czasu potrzebnego na przekazanie informacji, rozdanie arkuszy egzaminacyjnych, zebranie arkuszy z odpowiedziami i inne czynności porządkowo-organizacyjne

## § 30

1. W etapie trzecim postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny dokonuje sprawdzenia trzech przedłożonych przez osobę zainteresowaną planów lub projektów planów zarządzania nieruchomościami i przygotowuje po 4 pytania na obronę każdego planu.
2. Po sprawdzeniu trzech planów lub projektów planów zarządzania nieruchomościami i przygotowaniu pytań zespół kwalifikacyjny przeprowadza egzamin ustny polegający na obronie przez osobę zainteresowaną planów, o których mowa w ust. 1. Obrona polega na zreferowaniu przez osobę zainteresowaną sposobu wykonania planu zarządzania nieruchomością oraz na udzielaniu odpowiedzi na pytania zespołu kwalifikacyjnego co do zastosowanych metod, źródeł informacji, analiz księgowych i finansowych, parametrów technicznych i innych zagadnień mających wpływ na wykonanie planu zarządzania. Pytania ustala przed obroną zespół kwalifikacyjny a zadaje je przewodniczący zespołu lub osoba wskazana przez przewodniczącego.
3. Zespół kwalifikacyjny nie może formułować oceny ostatecznej jedynie na podstawie sprawdzenia planu zarządzania nieruchomością, bez uwzględnienia wyników obrony.
4. Za wynik pozytywny etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego uznaje się zadowolającą obronę wszystkich trzech planów lub projektów planów zarządzania nieruchomościami. Błędy w planie zarządzania skorygowane przez osobę zainteresowaną w trakcie obrony nie mogą być powodem negatywnej oceny obrony tego planu. Obronę planu uznaje się za zadowolającą jeżeli co najmniej 3 z zadanych pytań dotyczących tego planu uzyskało ocenę pozytywną.
5. Po przeprowadzeniu etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego, zespół kwalifikacyjny wypełnia trzecią i czwartą część protokołu przestrzegając następujących zasad:
  - 1) plan lub projekt planu zarządzania nieruchomością obroniony przez osobę zainteresowaną kwituje się zapisem „wynik obrony pozytywny”; natomiast w przypadku planu nie obronionego zapisuje się wszystkie zastrzeżenia zespołu kwalifikacyjnego,
  - 2) zadawane przez zespół kwalifikacyjny pytania odnotowuje się protokółie z oceną odpowiedzi „pozytywna” lub „negatywna”.

## § 31

1. W przypadku o którym mowa w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 7 stycznia 2000r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6 poz. 70), dotyczącym osób, które przed dniem 1 stycznia 2000r. wykonywały działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, zespół kwalifikacyjny przeprowadza postępowanie kwalifikacyjne polegające na sprawdzeniu przygotowania teoretycznego i praktycznego osoby zainteresowanej na podstawie udokumentowanego dorobku zawodowego tej osoby. Dorobek osoby zainteresowanej zespół ocenia na podstawie złożonych dokumentów. Przewodniczący Komisji może zdecydować o przeprowadzeniu rozmowy merytorycznej z osobą zainteresowaną, jeżeli stwierdzi, że sprawdzenie przygotowania osoby zainteresowanej wymaga złożenia dodatkowych wyjaśnień.
2. Przy dokumentowaniu dorobku stosuje się odpowiednio zasady określone w § 25 ust 2 i 3 regulaminu.
3. Zespół kwalifikacyjny ocenia dorobek zawodowy osoby zainteresowanej biorąc pod uwagę czy osoba ta wykonywała i w jakim zakresie następujące czynności:
  - 1) prawne: zawieranie umów o zarządzanie, zawieranie i rozwiązywanie umów najmu, czynności zmierzające do uregulowania stanów prawnych, zawieranie umów z administratorami, wykonawcami robót, konserwatorami, dozorcami, ochroną obiektów, sporządzanie regulaminu porządku domowego, windykacja zaległości czynszowych od najemców i opłat od użytkowników nieruchomości, kierowanie wniosków do sądów i prowadzenie spraw sądowych w sprawach o zapłatę należności, eksmisje,
  - 2) techniczne: prowadzenie i przechowywanie dokumentacji terenowo – prawnej oraz technicznej, nadzory techniczne, zlecenie, nadzorowanie i wykonywanie przeglądów technicznych, napraw bieżących, napraw głównych, konserwacji,
  - 3) modernizacyjno-rozwojowe: prowadzenie spraw technicznych w zakresie modernizacji budynków i budowli, rozbudowy lub nadbudowy budynków i budowli, procesy deweloperskie,
  - 4) ekonomiczno-finansowe: kalkulacje stawki czynszowej, przychodów, kosztów nieruchomości, podejmowanie decyzji w sprawach dotyczących eksploatacji i jej finansowania, rozliczanie inwestycji, obliczanie efektywności ekonomicznej i finansowej planowanych działań, fakturowanie,
  - 5) księgowo i podatkowe: prowadzenie sprawozdawczości finansowej, prowadzenie księgowości w zakresie określonym w przepisach, rozliczenia z urzędem skar-

- bowym, urzędem gminy, ZUS-em, rozliczenia czynszów i opłat, opracowywanie sprawozdań okresowych dla wspólnot mieszkaniowych,
- 6) administracyjne: przekazywanie lokali najemcom, zawieranie umów z dostawcami mediów, ubezpieczenia nieruchomości, rozliczanie kosztów eksploatacyjnych, protokołowanie zebrań wspólnot mieszkaniowych, inne czynności operacyjnego zarządzania,
  - 7) organizacyjne: przejmowanie protokolarne nieruchomości w zarząd, nadzór nad pracownikami wykonującymi usługi na rzecz nieruchomości, prowadzenie korespondencji z najemcami i właścicielami nieruchomości, zwoływanie i prowadzenie zebrań wspólnot mieszkaniowych, opracowywanie projektów uchwał.
  - 8) planistyczne: opracowywanie planów gospodarczych dla wspólnot mieszkaniowych, opracowywanie planów zarządzania nieruchomościami, opracowywanie planów remontów, opracowywanie koncepcji i założeń inwestycyjnych, planowanie budżetów.
4. Udokumentowana realizacja przez wnioskodawcę co najmniej pięciu czynności określonych w ust. 3 kwalifikuje do uznania wykonywanych czynności zawodowych jako zarządzania nieruchomościami.
  5. Zespół kwalifikacyjny odstępuje od przeprowadzania egzaminu jeżeli na podstawie złożonych dokumentów oraz, w przypadku o którym mowa w ust. 1, przeprowadzonej rozmowy merytorycznej stwierdzi, że osoba zainteresowana wykonywała usługi zarządzania nieruchomościami w okresie poprzedzającym dzień 1 stycznia 2000r. w sposób ciągły i aktywny przez ponad pięć lat.
  6. Wyniki postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny zamieszcza w protokóle.

## ROZDZIAŁ V

### Przepisy końcowe i przejściowe.

#### § 32

Przepisy dotyczące dokumentowania praktyki zawodowej poprzez złożenie opisów trzech symulacji transakcji lub zrealizowanych transakcji i przeprowadzania etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego polegającego na obronie opisów tych transakcji, w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wchodzi w życie po upływie 200 dni od dnia od którego niniejszy regulamin zacznie obowiązywać. Do tego czasu:

- 1) w etapie trzecim zespół kwalifikacyjny dokonuje oceny wiadomości praktycznych i w tym celu osoba zainteresowana przedstawia sprawozdanie z posiadanej praktyki zawodowej, a ponadto odpowiada na pytania dotyczące praktycznych

- aspektów funkcjonowania pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Liczbę pytań określa przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego,
- 2) zadawane przez zespół kwalifikacyjny pytania odnotowuje się w protokóle z oceną udzielonej odpowiedzi „pozytywna” lub „negatywna”.
  - 3) za zadowalającą znajomość wiadomości praktycznych uznaje się udzielenie na zadane pytania co najmniej 70% odpowiedzi z oceną „pozytywna”.

### § 33

Przepisy dotyczące dokumentowania praktyki zawodowej poprzez złożenie trzech planów lub projektów planów zarządzania wybraną nieruchomością i przeprowadzania etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego polegającego na obronie tych planów, w zakresie zarządzania nieruchomościami, wchodzi w życie po upływie 200 dni od dnia od którego niniejszy regulamin zacznie obowiązywać. Do tego czasu:

- 1) osoba zainteresowana w załączeniu do wniosku o nadanie licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami przedkłada jeden plan lub projekt planu zarządzania nieruchomością,
- 2) w etapie trzecim postępowania kwalifikacyjnego zespół kwalifikacyjny dokonuje sprawdzenia przedłożonego przez osobę zainteresowaną planu lub projektu planu zarządzania nieruchomością i przygotowuje pytania na obronę tego planu,
- 3) po sprawdzeniu planu lub projektu planu zarządzania nieruchomością zespół kwalifikacyjny przeprowadza egzamin ustny polegający na obronie przez osobę zainteresowaną planu, o którym mowa w ust. 1. Obrona polega na zreferowaniu przez osobę zainteresowaną sposobu wykonania planu zarządzania nieruchomością oraz na udzielaniu odpowiedzi na pytania zespołu kwalifikacyjnego co do zastosowanych metod, źródeł informacji, analiz księgowych i finansowych, parametrów technicznych i innych zagadnień mających wpływ na wykonanie planu zarządzania. Pytania ustala przed obroną przewodniczący zespołu.
- 4) zespół kwalifikacyjny nie może formułować oceny ostatecznej jedynie na podstawie sprawdzenia planu zarządzania nieruchomością, bez uwzględnienia wyników obrony.
- 5) za wynik pozytywny etapu trzeciego postępowania kwalifikacyjnego uznaje się zadowalającą obronę planu lub projektu planu zarządzania nieruchomością,
- 6) błędy w planie zarządzania skorygowane przez osobę zainteresowaną w trakcie obrony nie mogą być powodem negatywnej oceny obrony tego planu. Obronę

planu uznaje się za zadowalającą jeżeli co najmniej 70% pytań dotyczących tego planu uzyskało ocenę pozytywną.

§ 34

Przepisy § 32 i § 33 dotyczą wszystkich osób zainteresowanych, w tym osób które rozpoczęły praktykę zawodową, przed dniem obowiązywania niniejszego regulaminu.

§ 35

Regulamin obowiązuje od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

Godło Państwa

**URZĄD MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST**

miejsce  
na zdjęcie

*pieczęć okrągła  
z godłem państwa*

**Ś W I A D E C T W O**

*Na podstawie art. 192 ustawy z dnia  
21 sierpnia 1997 r. o gospodarce  
nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r.  
Nr 46, poz. 543 ze zm.)*

**JAN KOWALSKI s. Józefa**

*otrzymał uprawnienia zawodowe  
Nr . . . . w zakresie szacowania  
nieruchomości uzyskując tytuł  
rzecznawcy majątkowego oraz  
prawo wykonywania działalności  
zawodowej w zakresie sza-  
cowania nieruchomości, a także  
maszyn i urządzeń trwale zwią-  
zanych z gruntem*

*PREZES UMiRM*

Warszawa, dnia

Uwaga: świadectwo jest dwustronne o formacie 8 cm x 11 cm każdej strony



<p>Godło Państwa</p> <p><b>URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST</b></p> <p>Miejsce na zdjęcie</p> <p><i>pieczęć okrągła z godłem państwa</i></p>	<p><b>ŚWIADECTWO</b></p> <p><i>Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.z 2000r. Nr 46, poz. 543 ze zm.)</i></p> <p><b>JAN KOWALSKI s. Józefa</b></p> <p><i>otrzymał licencję zawodową Nr. . . . . uprawniającą do wy- konywania działalności zawodo- wej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.</i></p> <p><i>PREZES UMiRM</i></p> <p>Warszawa, dnia</p>
--	--

Uwaga: świadectwo jest dwustronne o formacie 8 cm x 11 cm każdej strony

<p>Godło Państwa</p> <p><b>URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST</b></p> <p>Miejsce na zdjęcie</p> <p><i>pieczęć okrągła z godłem państwa</i></p>	<p><b>Ś W I A D E C T W O</b></p> <p><i>Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.)</i></p> <p><b>JAN KOWALSKI s. Józefa</b></p> <p><i>otrzymał licencję zawodową Nr . . . . . uprawniającą do wyko- nywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieru- chomościami.</i></p> <p><i>PREZES UMiRM</i></p> <p>Warszawa, dnia</p>
--	--

Uwaga: świadectwo jest dwustronne o formacie 8 cm x 11 cm każdej strony

Godło Państwa

**URZĄD MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST****Ś W I A D E C T W O****NADANIA UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE  
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI**

Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku  
*o gospodarce nieruchomościami*  
[Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 ze zm.]

JAN KOWALSKI s. Józefa

otrzymał uprawnienia zawodowe nr . . . .  
w zakresie szacowania nieruchomości, uzyskując tytuł  
**rzeczoznawcy majątkowego**

oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie  
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń  
trwale związanych z gruntem

**PREZES**  
URZĘDU MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST

*pieczęć okrągła  
z godłem państwa*

Warszawa, dnia .....

Godło Państwa

**URZĄD MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST**

**Ś W I A D E C T W O**

**NADANIA LICENCJI ZAWODOWEJ POŚREDNIKA  
W OBRODIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku  
*o gospodarce nieruchomościami*  
[Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 ze zm.]

**JAN KOWALSKI** s. Józefa

otrzymał licencję zawodową nr . . . . . uprawniającą do wykonywania  
działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa  
w obrocie nieruchomościami

**PREZES**  
URZĘDU MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST

*pieczęć okrągła  
z godłem państwa*

Warszawa, dnia .....

Godło Państwa

**URZĄD MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST****Ś W I A D E C T W O****NADANIA LICENCJI ZAWODOWEJ  
ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI**

Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku  
*o gospodarce nieruchomościami*  
[Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543]

JAN KOWALSKI s. Józefa

otrzymał licencję zawodową nr . . . .  
uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie  
zarządzania nieruchomościami

**PREZES**  
URZĘDU MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST

*pieczęć okrągła  
z godłem państwa*

Warszawa, dnia .....

Godło Państwa

**URZĄD MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST**

**Ś W I A D E C T W O**

**NADANIA UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE  
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI**

Na podstawie art. 231 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku  
*o gospodarce nieruchomościami*  
[Dz. U. z 2000r.Nr 46, poz. 543 ze zm.]

stwierdza się, że:

**JAN KOWALSKI** s. Józefa

otrzymał w dniu . . . . . uprawnienia zawodowe nr . . . .  
w zakresie szacowania nieruchomości i posiada tytuł  
**rzeczoznawcy majątkowego**

oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie  
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń  
trwale związanych z gruntem

**PREZES**  
URZĘDU MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST

*pieczęć okrągła  
z godłem państwa*

Warszawa, dnia . . . . .

## **REGULAMIN DZIAŁANIA PAŃSTWOWEJ KOMISJI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ**

Na podstawie § 33 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących działalności zawodowej zwanego dalej „rozporządzeniem” ustala się niniejszy regulamin działania Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej zwanej dalej Komisją.

### **ROZDZIAŁ I**

#### **Regulacje wspólne dla całej Komisji**

##### **§ 1**

1. W ramach Komisji działają: Prezydium Komisji, sekcje, zespoły postępowania wyjaśniającego oraz zespoły problemowe.
2. Prezydium Komisji stanowią:
  - 1) przewodniczący,
  - 2) wiceprzewodniczący.
3. Przewodniczący kieruje całokształtem prac związanych z działalnością Komisji i sprawuje nadzór nad pracą sekcji i zespołów, a także reprezentuje Komisję na zewnątrz.
4. Wiceprzewodniczący kieruje bezpośrednio odpowiednią sekcją.
5. W przypadku zdarzeń losowych przewodniczący Komisji może powierzyć bezpośrednio kierowanie sekcją innemu członkowi Komisji.

##### **§ 2**

Do zadań przewodniczącego Komisji należy w szczególności:

- 1) zwoływanie plenarnych posiedzeń Komisji,
- 2) zwoływanie posiedzeń Prezydium,
- 3) powoływanie zespołów problemowych spośród członków komisji,
- 4) współdziałanie z zespołami problemowymi przy rozpatrywaniu istotnych spraw dotyczących pracy Komisji lub sekcji oraz podejmowanie wiążących decyzji w tym zakresie,
- 5) dokonywanie rozdziału na poszczególne sekcje wniosków Prezesa UMiRM o wszczęcie postępowania wyjaśniającego poprzez przekazywanie ich odpowiednim wiceprzewodniczącym,
- 6) przekazywanie wniosków Komisji o zastosowanie kar dyscyplinarnych Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność sekcji, zespołów lub poszczególnych członków Komisji,
- 8) ustanawianie obrońcy z urzędu,
- 9) nadzór nad opracowaniem przez sekcje kryteriów wnioskowania o zastosowanie kar, nad sukcesywnym uzupełnianiem tych kryteriów oraz każ-

dorazowe przedstawianie ich do akceptacji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,  
10) przewodniczący Komisji może uczestniczyć w posiedzeniach zespołu.

## § 3

Do zadań wiceprzewodniczących Komisji należy:

- 1) ustalanie harmonogramów postępowań wyjaśniających w zakresie nadzorowanych spraw,
- 2) wyznaczanie zespołów do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego oraz wyznaczanie osób do kierowania tymi zespołami,
- 3) wyznaczanie terminu posiedzenia zespołu,
- 4) dostarczenie zespołom kompletu akt dot. rozpatrywanego wniosku,
- 5) zawiadomienie osoby, której postępowanie dotyczy o jego wszczęciu, ze wskazaniem zarzutów oraz miejscu i terminie posiedzenia zespołu, jak również zawiadomienie obrońcy oraz powołanych świadków,
- 6) zapewnienie przeszkolenia członków zespołów w zakresie znajomości przepisów, które dotyczą rozpatrywanych wniosków,
- 7) przekazywanie sekcjom ustaleń przyjętych na posiedzeniach prezydium Komisji,
- 8) nadzór nad zgodnością z obowiązującymi przepisami prawa przeprowadzonych przez zespoły postępowań wyjaśniających,
- 9) prowadzenie dokumentacji przeprowadzonych postępowań wyjaśniających,
- 10) z upoważnienia przewodniczącego Komisji wykonywanie określonych czynności zastrzeżonych w regulaminie dla przewodniczącego,
- 11) zastępowanie przewodniczącego Komisji w zakresie udzielonego przez niego upoważnienia,
- 12) opracowywanie sprawozdań z działalności sekcji,
- 13) przekazanie przewodniczącemu Komisji wyników postępowania wyjaśniającego wraz z wnioskami z tego postępowania,
- 14) wnioskowanie do przewodniczącego Komisji o ustanowienie obrońcy z urzędu,
- 15) umorzenie postępowania wyjaśniającego jeśli zachodzą okoliczności, o których mowa w § 41 rozporządzenia,
- 16) opracowanie kryteriów wnioskowania o zastosowanie kar, sukcesywne uzupełnianie tych kryteriów, przedstawianie tych kryteriów przewodniczącemu KOZ, nadzór nad ich przestrzeganiem w postępowaniach wyjaśniających,
- 17) wiceprzewodniczący Komisji może uczestniczyć w posiedzeniach zespołu.

## § 4

Do zadań osoby wyznaczonej do kierowania zespołem należy:

- 1) kierowanie pracą zespołu w zakresie niezbędnym dla wykonania jego podstawowego zadania, tj. przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego,
- 2) pobranie z Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast lub od wiceprzewodniczącego Komisji wniosku o wszczęcie postępowania wyjaśniającego,
- 3) zorganizowanie posiedzenia zespołu wyjaśniającego zgodnie z rozporządzeniami i regulaminem,



- 4) dopilnowanie zgromadzenia kompletu dokumentów, które mogą być pomocne przy rozpatrywaniu wniosku o wszczęcie postępowania,
- 5) poinformowanie osoby, której dotyczy postępowanie wyjaśniające o przysługujących jej prawach,
- 6) przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego na podstawie zgromadzonych materiałów,
- 7) rozstrzyganie spraw w przypadku, gdy nie jest możliwe podjęcie rozstrzygnięcia większością głosów członków zespołu wyjaśniającego,
- 8) przygotowanie i przekazanie protokołu wraz z dokumentacją sprawy wiceprzewodniczącemu Komisji,
- 9) pobranie odpowiednich druków i pieczęci, a następnie ich zwrot do Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast po zakończeniu postępowania wyjaśniającego,
- 10) sporządzenie protokołu z przebiegu postępowania zgodnie z § 42 ust. 2 rozporządzenia.

### § 5

1. Na wniosek przewodniczącego Komisji, właściwe dla poszczególnych rodzajów działalności organizacje zawodowe powołują obrońców. Listy obrońców są przekazywane do Komisji.
2. Lista obrońców zawiera: imię i nazwisko obrońcy, jego zawód, miejsce zamieszkania, specjalność zawodową, numer uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości, lub w zakresie licencji pośrednictwa w obrocie lub zarządzania nieruchomościami.
3. Organizacja zawodowa rekomendująca kandydata na obrońcę, mając na względzie statutowy obowiązek obrony swoich członków, odpowiada za jego przygotowanie merytoryczne oraz przygotowanie adekwatne do charakteru pracy wykonywanej jako obrońca,
4. Powołanie na członków Komisji poprzedza akt nominacji przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a wpis na listę obrońców z urzędu potwierdza przewodniczący Komisji.
5. Członkowie Komisji oraz obrońcy powołani przez organizacje zawodowe składają przyrzeczenie według następującego brzmienia:  
 „Świadomy znaczenia powierzonych mi zadań jako członka Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (obrońcy), przyrzekam uroczyście obowiązki wypełniać z całą sumiennością i bezstronnością, zgodnie z trybem postępowania ustalonym w regulaminie i przepisami prawa oraz standardami zawodowymi.

## **Wszczęcie postępowania**

### § 6

1. Postępowanie wszczyna się po otrzymaniu przez przewodniczącego Komisji wniosku Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
2. Wniosek jest ewidencjonowany w rejestrze spraw postępowania wyjaśniającego przez wyznaczonego pracownika Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, który zakłada teczkę sprawy.

3. Teczka, w sposób czytelny i trwały musi być oznaczona numerem sprawy zgodnym z ewidencją rejestru, nazwiskiem i imieniem osoby, której postępowanie dotyczy, jej numerem uprawnień zawodowych, adresem zamieszkania oraz imieniem i nazwiskiem (nazwą) skarżącego.
4. Zawartość teczki musi być uwidoczniiona w spisie dokumentów umieszczonym na wewnętrznej stronie okładki. Wszystkie dokumenty muszą być kolejno ponumerowane z wyszczególnieniem ilości stron każdego dokumentu.
5. Skompletowana i opisanateczka jest przekazywana przewodniczącemu Komisji, który po zapoznaniu się z wnioskiem kieruje sprawę do właściwego wiceprzewodniczącego Komisji.
6. Wiceprzewodniczący Komisji szczegółowo zapoznaje się z dokumentami sprawy zarejestrowanymi na dzień skierowania wniosku do Komisji.
7. Sprawdzenie dokumentów polega na ustaleniu jakie zasady w działalności zawodowej określone w art. 175, art. 181 i art. 186 ustawy zostały naruszone przez osobę uprawnioną, której dotyczy skarga.
8. Wiceprzewodniczący Komisji pisemnie, powołuje zespół do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, wskazuje zarzuty zawarte we wniosku, wyznacza termin posiedzenia zespołu oraz zawiadamia listownie o wszczęciu postępowania osobę, którą to postępowanie dotyczy.
9. Termin posiedzenia nie może być wyznaczony wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia zainteresowanemu.
10. Jeśli istnieje potrzeba powołania obrońcy z urzędu – obowiązuje tryb postępowania określony w § 39 ust. 2 rozporządzenia. Lista obrońców jest do wglądu w siedzibie organizacji zawodowej oraz w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Lista zawiera dane określone w § 5 pkt 2 regulaminu.
11. Osoba, której postępowanie dotyczy może w ciągu 30 dni od otrzymania wniosku złożyć pisemnie swoje wyjaśnienia poparte dowodami.
12. W tym samym terminie osoba ta może podać imię i nazwisko ustanowionego przez siebie obrońcy lub wnioskować o wyznaczenie przez przewodniczącego Komisji obrońcy z urzędu.

## **Rozpoznanie wniosku**

### § 7

1. Osoba kierująca zespołem wskazuje na dowody, które mają być przeprowadzone na posiedzeniu. Osoba ta może określić potrzebę dalszych pism niezbędnych dla prowadzonego postępowania lub wydać inne potrzebne dyspozycje.
2. Termin posiedzenia zespołu z udziałem uczestników postępowania powinien być ustalony w sposób umożliwiający uczestnikom udział w posiedzeniu. Zawiadomienie o posiedzeniu powinno być doręczone nie później niż 30 dni przed terminem posiedzenia.
3. Siedzibą Komisji Odpowiedzialności Zawodowej jest m. Warszawa.
4. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo osoby, której zostały postawione zarzuty, należy zawiadomionej o miejscu i terminie posiedzenia nie wstrzymuje postępowania.
5. Osoba, której zostały postawione zarzuty, może ustanowić pełnomocnika na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

6. obrońca może podejmować czynności w postępowaniu wyjaśniającym jedynie na korzyść osoby której zostały postawione zarzuty.
7. obrońca może zastępować w postępowaniu wyjaśniającym osobę, której zostały postawione zarzuty pod warunkiem udzielenia mu przez tą osobę pisemnego pełnomocnictwa.
8. Sprawy na posiedzeniu są rozpoznawane bez udziału osób trzecich. Za zgodą osoby, której dotyczy postępowanie zespół wyjaśniający może zezwolić na uczestnictwo, w charakterze obserwatora, osób zainteresowanych, a nie biorących udziału w postępowaniu (np. przedstawiciele organizacji zawodowych).
9. Posiedzenie prowadzi osoba kierująca pracą zespołu wyjaśniającego lub wyznaczony przez nią inny członek zespołu.
10. W czasie postępowania wyjaśniającego osoba, której dotyczy to postępowanie i jej obrońca mają prawo zadawania pytań świadkom, a także składania wniosków dowodowych oraz oświadczeń.
11. Zespół może odmówić przeprowadzenia dalszych dowodów, jeżeli zebrane dowody uzna za wystarczające.
12. Jako dowód w sprawie mogą być wykorzystane orzeczenia Komisji Arbitrażowych właściwych organizacji zawodowych i inne opinie jeżeli istnieją.
13. Z postępowania sporządza się protokół, który powinien odpowiadać wymogom określonym w § 42 ust. 2 rozporządzenia.

## Rozstrzygnięcie

### § 8

1. Zespół wydaje rozstrzygnięcie jeżeli uzna sprawę za dostatecznie wyjaśnioną. Rozstrzygnięcie postępowania wyjaśniającego następuje większością głosów członków zespołu. W razie równej liczby głosów decyduje głos osoby wyznaczonej do kierowania tym zespołem.
2. Protokół sporządza na piśmie osoba kierująca pracą zespołu nie później niż w ciągu 30 dni od zakończenia sprawy.
3. W protokole należy opisać szczegółowo rozstrzygnięcie skargi wraz z jego uzasadnieniem. Protokół powinien określać czy i w jakim wymiarze jedna ze stron ma zwrócić drugiej poniesione koszty postępowania.
4. Osoba kierująca pracą zespołu wyjaśniającego przekazuje protokół wiceprzewodniczącemu, który przez złożenie podpisu potwierdza zgodność rozstrzygnięcia z przepisami prawa i regulaminem.
5. Wiceprzewodniczący przekazuje protokół wraz z wnioskiem do przewodniczącego Komisji, który kieruje sprawę do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wydanie decyzji o zastosowaniu kary dyscyplinarnej.
6. Decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast jest wysyłana osobie, której postępowanie dotyczyło. Decyzja podlega wykonaniu w trybie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

## Obsługa Komisji

### § 9

1. Administracyjno-biurową obsługę Komisji:
  - 1) przewodniczącego,
  - 2) wiceprzewodniczących,
  - 3) sekcji,
  - 4) zespołów wyjaśniających,
  - 5) zespołów problemowych,zapewnia Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
2. Wyznaczeni pracownicy Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast są obowiązani przygotowywać pełną dokumentację wniosków, rejestrować przyjęcie i wysyłkę korespondencji związanej z wniesionymi wnioskami, prowadzić ewidencje członków Komisji, organizować spotkania niejawnie zespołów i spotkania dotyczące postępowań wyjaśniających, prowadzić rejestr spraw oraz ewidencję kar orzekanych w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Upoważniony pracownik Urzędu prowadzi rozliczenie kosztów poszczególnych spraw postępowania wyjaśniającego i rozliczenie finansowe członków Komisji, równocześnie określa rodzaj kosztów, które ponoszą uczestnicy postępowania.
3. Pracownicy, o których mowa w ust. 2 są zobowiązani do sprawdzania pod względem formalnym wydawanych rozstrzygnięć, postanowień i protokołów, przed nadaniem im dalszego biegu. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, w szczególności braków formalnych, przekazują dokumenty właściwemu wiceprzewodniczącemu Komisji w celu dokonania poprawek lub uzupełnienia braków.

## Postanowienia końcowe

### § 10

1. Koszty z tytułu prowadzenia postępowania wyjaśniającego są pokrywane z budżetu Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
2. Członkowie Komisji nie prowadzą praktyk zawodowych, o których mowa w § 4 rozporządzenia.
3. W trakcie postępowania wyjaśniającego osoba której postępowanie dotyczy ma prawo wglądu do akt sprawy w siedzibie Komisji.

### § 11

Regulamin obowiązuje od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

## U Z A S A D N I E N I E

Rozporządzenie jest wykonaniem upoważnienia dla Rady Ministrów zawartego w art. 197 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Reguluje sprawy działalności zawodowej w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Rozporządzenie reguluje szeroko zakres spraw związanych z działalnością zawodową w dziedzinie nieruchomości, dlatego też jego tytuł został uogólniony. W związku z tym w rozdziale 1 w § 2 zamieszczono tzw. „słowniczek” pojęć, w celu wyeliminowania konieczności licznych powtórzeń dotyczących pełnych nieraz bardzo długich nazw.

Rozdział 2 dotyczy praktyk zawodowych. Regulacje zawarte w tym rozdziale określają sposób i warunki odbywania tych praktyk. W celu udzielenia pomocy osobom zainteresowanym w znalezieniu osoby prowadzącej praktykę, nałożono na Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast obowiązek pełnienia funkcji organizatora praktyk.

Nie oznacza to, że Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast będzie zajmował się bezpośrednio prowadzeniem praktyk. Będzie natomiast ustalał warunki odbywania praktyki, pomagał w znalezieniu osoby prowadzącej praktykę oraz nadzorował jej przebieg. Część tych funkcji głównie w zakresie operacyjnym będzie mógł przekazać, w drodze porozumienia, organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, co niewątpliwie usprawni działanie w terenie (§ 3).

Rozporządzenie określa, że osobą prowadzącą praktykę może być tylko specjalista z zakresu gospodarki nieruchomościami, czyli osoba uprawniona lub organizacja zawodowa. Zapewni to odpowiedni poziom praktyki zawodowej.

Praktykant otrzyma dziennik praktyki, który będzie podstawowym dowodem stwierdzającym odbycie praktyki zawodowej. Drugim takim dowodem będzie sprawozdanie. Nie przewiduje się zakończenia praktyki egzaminem, gdyż wiedza praktyczna będzie i tak sprawdzana w trakcie postępowania kwalifikacyjnego przez Komisję Kwalifikacyjną (§ 6 i § 10).

W § 9 i 10 określono ramowo zakres praktyki zawodowej. Szczegółowo, zakres ten zostanie określony w programie praktyk zawodowych. Przedstawianie tych szczegółów w rozporządzeniu nie jest celowe z uwagi na ich wyłącznie instrukcyjny charakter.

Rozdział 3 zawiera regulacje dotyczące organizacji i działania Komisji Kwalifikacyjnej. Powołana jest jedna Komisja Kwalifikacyjna, która składa się z trzech podkomisji, odpowiednio dla rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami. Jest to rozwiązanie praktyczne, gdyż uwzględniając odmienności

charakteryzujące ww. zawody jednocześnie zapewnia jednolitość kierowania postępowaniem kwalifikacyjnym (§ 18).

Całością działań kieruje Przewodniczący Komisji, w którego kompetencjach leży ogólny nadzór nad prowadzeniem spraw. Odpowiednimi podkomisjami będą kierowali bezpośrednio Wiceprzewodniczący Komisji. Zapewniono zatem w ramach Komisji warunki dla operatywnego, a równocześnie nadzorowanego kierownictwa.

Podstawową formą działania Komisji jest przeprowadzanie postępowania kwalifikacyjnego.

Zadania te wykonują bezpośrednio zespoły egzaminacyjne liczące nie mniej niż 4 osoby, wyznaczone doraźnie ze składu podkomisji. Zespoły działają na posiedzeniach wyjazdowych w terenie, co powoduje, że system funkcjonuje w sposób zdecentralizowany. Przewiduje się również organizowanie plenarnych posiedzeń Komisji dla omówienia spraw ogólnych związanych z postępowaniem kwalifikacyjnym oraz ustalenia kierunków działania (§ 10).

Rozdział 4 dotyczy trybu przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego. Postępowanie to zostanie zdecentralizowane poprzez organizowanie posiedzeń wyjazdowych. Organizatorem posiedzeń Komisji Kwalifikacyjnej będzie Prezes UMiRM, który może powierzyć te zadania w drodze porozumienia organizacjom zawodowym (§ 13).

Postępowanie kwalifikacyjne będzie prowadzone na wniosek osoby zainteresowanej w miarę potrzeb wynikających ze złożonych wniosków (§ 14).

Postępowanie kwalifikacyjne będzie składało się z trzech etapów odrębnie „zaliczanych”. Niepowodzenie przy „zaliczaniu” jednego z etapów postępowania powoduje obowiązek powtórzenia tylko tego etapu. Poszczególne etapy dotyczą: sprawdzenia spełniania wymogów formalnych, wiedzy teoretycznej oraz wiedzy praktycznej. Karencja pomiędzy etapem drugim i trzecim w przypadku wyniku negatywnego wynosi 3 miesiące. Termin ten jest wystarczający dla uzupełnienia braków (§ 15-20).

Postępowanie kwalifikacyjne kończy się spisaniem protokołu, który będzie podstawą do wydania świadectwa uzyskania licencji lub uprawnień albo wydania decyzji odmownej (§ 22).

Do rozporządzenia załączono wzory świadectw. Świadectwa te będą wydawane w dwóch egzemplarzach zróżnicowanych co do formy (format większy do powieszenia w miejscu widocznym dla klientów w biurze, format mniejszy do wykorzystywania w działaniu operacyjnym (§ 23).

Rozdział 5 dotyczy sposobu prowadzenia centralnych rejestrów. Będą prowadzone trzy odrębne rejestry odpowiednio dla rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (§ 24).

Rejestry odgrywają istotną rolę w systemie działalności zawodowej. Mają one bowiem obok charakteru informacyjnego również charakter konstytutywny. Zgodnie z ustawą, z dniem wpisu do rejestru osoba uprawniona uzyskuje bowiem prawo do wykonywania działalności zawodowej.

Rejestry będą publikowane w dzienniku urzędowym Prezesa UMiRM oraz w formie zapisu elektronicznego w internecie.

Rozdział 6 dotyczy doskonalenia kwalifikacji przez osoby, które posiadają już uprawnienia. Przewidziano różnorodne formy doskonalenia kwalifikacji- w zależności od zainteresowań i aktywności zawodowej osób uprawnionych (§ 30).

Spełnienie obowiązku będzie kontrolowane przez Prezesa UMiRM w sposób wybiórczy w stosunku do losowo wybranych osób (§30). Kontrola ta może dotyczyć doskonalenia kwalifikacji w okresie do 3 lat wstecz licząc od dnia podjęcia czynności sprawdzających.

Rozdział 7 dotyczy działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Komisja ma za zadanie przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego, w przypadku naruszenia przez osobę uprawnioną obowiązujących przepisów i zasad. Będzie składała się z trzech sekcji odpowiednio dla rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości. Pozwoli to, podobnie jak w przypadku Komisji Kwalifikacyjnej, na zapewnienie jednolitości kierowania przy zachowaniu odmienności charakteryzujących te trzy zawody.

Komisją kieruje przewodniczący przy pomocy trzech zastępców przewodniczącego, którzy będą kierowali bezpośrednio działalnością poszczególnych sekcji. W projekcie określono szczegółowo zakres zadań przewodniczącego i wiceprzewodniczących.

W skład Komisji wchodzi arbitrzy, którzy będą przeprowadzali postępowania wyjaśniające i formułowali wnioski w sprawie kar dyscyplinarnych (§ 36).

Arbitrzy będą działali w zespołach liczących nie mniej niż 3 osoby, tworzonych doraźnie dla rozpatrzenia konkretnych spraw przez zastępców przewodniczącego Komisji (§ 43).

Rozdział 8 dotyczy trybu przeprowadzania postępowania wyjaśniającego w sprawie odpowiedzialności zawodowej. Postępowanie wyjaśniające przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej na wniosek Prezesa UMiRM. Wniosek może wynikać z prowadzenia nadzoru nad działalnością osób uprawnionych lub ze skarg składanych na tę działalność (§ 37).

Wnioski o wszczęcie postępowania wyjaśniającego przewodniczący Komisji rozdziela na poszczególne sekcje, natomiast postępowanie wszczynają zastępcy przewodniczącego Komisji, wyznaczając do przeprowadzenia postępowania zespoły arbitrów (§ 38 ust. 2).

Postępowanie odbywa się z udziałem obwinionego, który może ustanowić obrońcę lub zwrócić się o ustanowienie obrońcy z urzędu (§ 39). Rozstrzygnięcie postępowania wyjaśniającego podjęte większością głosów znajduje wyraz w protokole z postępowania. Bardzo istotną częścią protokołu jest wniosek członków zespołu o zastosowanie kar dyscyplinarnych lub o rezygnację z zastosowania tych kar (§ 49). Regulacje dotyczące odpowiedzialności zawodowej są bardzo ważnym ogniwem systemu wydawania uprawnień i licencji na prowadzenie działalności zawodowej. Zapewniają

obiektywizm oceny, prawo do obrony osoby obwinionej, a jednocześnie dyscyplinują działalność osób uprawnionych, co leży w interesie klientów rynków nieruchomości.





**SEKRETARZ  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU  
W MINISTERSTWIE SPRAW ZAGRANICZNYCH**

*Prof. dr hab. Danuta Hübner*  
Sekt. Min. DH/604 /2003/DPE/TLK

Warszawa, 24.02.2003 r.

**Pan  
Aleksander Proksa  
Sekretarz Rady Ministrów**

Opinia o zgodności projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (pismo nr RM-10-15-03), z prawem Unii Europejskiej wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106 poz. 494), przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Minister Danutę Hübner, działającą z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

W związku z przedłożonym projektem ustawy (pismo nr RM-10-15-03), pozwalam sobie wydać następującą opinię:

- I. Przedmiot projektowanej ustawy jest związany z wspólnotowymi uregulowaniami dotyczącymi uznawania kwalifikacji (Dyrektywą 89/48/EWG oraz 92/41/EWG), które zostały wdrożone do polskiego ustawodawstwa w ustawie z dnia 26 kwietnia 2001 r. o zasadach uznawania nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej kwalifikacji do wykonywania zawodów regulowanych (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2001 r.). Zgodnie z art. 1 ust. 1 ww. ustawy obywatelom państw członkowskich Unii Europejskiej, którzy nabyli w tych państwach, poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, kwalifikacje do wykonywania zawodów regulowanych, uznaje się te kwalifikacje w Polsce. Zawodem regulowanym jest m.in. zawód pośrednika w handlu nieruchomościami. W związku z tym podwyższenie w projektowanej ustawie

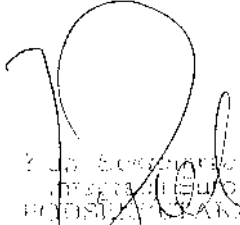
wymogów kwalifikacyjnych w ustawodawstwie polskim w odniesieniu do tego zawodu dotyczyć będzie przede wszystkim obywateli polskich. Obywatele innych państw członkowskich UE (w szczególności tych gdzie wymagane kwalifikacje pośredników zostały ustalone na niższym poziomie) będą musieli zostać dopuszczeni do wykonywania ww. zawodów po przeprowadzeniu dodatkowego postępowania kwalifikacyjnego tj. stażu adaptacyjnego czy testu umiejętności lub w wyniku posiadania uzyskanego w państwie członkowskim UE doświadczenia zawodowego.

- II. Projekt dostosowuje przepisy dotyczące centralnych rejestrów: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości do zasad prawa wspólnotowego tak by wpis do ww. rejestrów potwierdzał także wypełnienie uznanych w Polsce kwalifikacji uzyskanych w innych państwach członkowskich UE. Zaadaptowano także projektowany art. 193 ust. 2 pkt 8) tak że nie ogranicza się on jedynie do dotyczącego obywateli polskich numeru PESEL. Obejmuje także dokumenty tożsamości obywateli państw członkowskich UE.
- III. **W konkluzji stwierdzam, że projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.**

*2 go mowca*

Do wiadomości:

Pan  
Andrzej Piłat  
Sekretarz Stanu  
Ministerstwo Infrastruktury

  
2.16.2004  
Przewodniczący Komitetu  
Prac przy Europejskiej  
Rozszerzonej Karty Stanu  
*Mariusz Piekarz*