

Gospodarka nieruchomościami

Studia podyplomowe

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

rok akad. 2018/2019

8-9.12.2018r.

dr inż. Józef Iwanicki

e-mail: jozef.iwanicki@pw.edu.pl

Studia Podyplomowe

- **„Gospodarka”** – organizacja produkcji, ogół zakładów wytwórczych kraju (gospodarka narodowa), określona dziedzina przemysłu lub wytwórczości itp.
- **„Gospodarowanie”** – dysponowanie, zarządzanie czymś itp.
- **„Gospodarka nieruchomościami”** – korzystanie, zarządzanie i dysponowanie nieruchomościami Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych podmiotów w formach prawem przewidzianych **(gospodarowanie nieruchomościami)**

Nieruchomości

Art. 46. KC

§ 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Nieruchomości

Art. 46¹. KC

Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Art. 48.

Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do **części składowych gruntu** należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Nieruchomości

Art. 49. Urządzenia przesyłowe

§ 1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Kilka istotnych dat w GN

- **27.05.1990 rok** w miejsce gmin jako t.o.a.p. powstają gminy samorządowe, powstaje mienie komunalne (własność gmin)
- **27.08.1990 rok** powołanie 254 urzędów rejonowych jako pomocniczych jednostek administracji rządowej
- **5.12.1990 rok** - uwłaszczenie ...
- **25.03.1994 rok** ustawa o ustroju m.st. Warszawy – 11 gmin w tym Gmina Warszawa Centrum podzielona na 7 dzielnic

Kilka istotnych dat w GN– c.d.

- Podział administracyjny – po 1.01.1999 r.
- 16 województw
- 380 powiaty, w tym 66 grodzkie i 314 ziemskie
- 2478 gmin

- 26.05.1990 rok + 23.10.2001 rok ⇒ nieodpłatne „przekształcenie” prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

- 27.10.2002r. – bezpośrednie wybory wójtów, ... ; zmiana ustroju Miasta St. Warszawy,

- 1.05.2004r. – Polska wstępuje do UE.

Zasoby nieruchomości

Zasoby nieruchomości

- **Zasób nieruchomości (ugn)** – nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa.
- **Zasoby nieruchomości:**
 - zasób nieruchomości Skarbu Państwa,
 - gminne zasoby nieruchomości,
 - powiatowe zasoby nieruchomości,
 - wojewódzkie zasoby nieruchomości.

Zasoby nieruchomości – c.d.

Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami

- **Art.4. Ilekroć w ustawie jest mowa o właściwym organie - należy przez to rozumieć starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa;**

Zasoby nieruchomości – c.d.

Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonymi na:

1) potrzeby Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Rzecznika Praw Dziecka, Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Sądownictwa, Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji, Prokuratury Krajowej, Krajowego Biura Wyborczego, Instytutu Pamięci Narodowej - Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu oraz Państwowej Inspekcji Pracy,

Zasoby nieruchomości – c.d.

2) potrzeby Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Rządowego Centrum Legislacji, Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, ministerstw, urzędów centralnych i urzędów wojewódzkich,

3) potrzeby Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, z wyłączeniem rejonów oraz nieruchomości zajętych pod drogi publiczne lub przeznaczonych na realizację inwestycji drogowych

- gospodaruje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (MliR).

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa

Nieruchomości tworzące zasób Skarbu Państwa:

- nieruchomości, które 1 stycznia 1998 roku były własnością SP, a jednocześnie nie znajdowały się w użytkowaniu wieczystym, użytkowaniu lub trwałym zarządzie;
- nieruchomości, które po dniu 1 stycznia 1998 roku:
 - stały się własnością SP albo
 - SP uzyskał prawo użytkowania wieczystego albo
 - nieruchomości były własnością SP, lecz znajdowały się w użytkowaniu wieczystym, trwałym zarządzie lub były obciążone użytkowaniem, przy czym prawa obciążające nieruchomość wygasły.

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa – c.d.

- **Skarb Państwa może nabyć własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości m.in. w drodze: umowy, wywłaszczenia, zamiany lub darowizny, zasiedzenia, zrzeczenia się**
(do 25.09.2003r. – art. 179 k.c. ; art. 902^{1, 2} KC; art. 16 ugn)
– wyrok TK z 15.03.2005r. od 15.07.2006r. !!!

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa – c.d.

Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodaruje starosta (poza wyjątkami), wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, m.in. poprzez:

- **ewidencjonowanie nieruchomości,**
- **zapewnienie wyceny tych nieruchomości,**
- **sporządzanie planów wykorzystania zasobu,**
- **zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,**
- **wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,**

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa – c.d.

- zbywają (za zgodą wojewody) nieruchomości wchodzące w skład zasobu, nabywają, wydzierżawiają, wynajmują, użyczają,
- podejmują czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- współpracują z innymi organami, które z mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami SP, a także z właściwymi JST.

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa – c.d.

- **Od wpływów osiągniętych ze: sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, użytkowania wieczystego, czynszu dzierżawnego i najmu – nieruchomości SP, potrąca się 25% środków, które stanowią dochód powiatu (przed 1.01.2004 było 5%).**

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa – c.d.

Ewidencjonowanie obejmuje w szczególności:

- **oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;**
- **powierzchnie nieruchomości;**
- **wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;**
- **przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;**

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa – c.d.

- **wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;**
- **informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;**
- **informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.**

Gminny zasób nieruchomości

Nieruchomości stanowiące zasób gminny:

- **nieruchomości, które 1 stycznia 1998 roku stanowiły własność gminy, a jednocześnie nie znajdowały się w użytkowaniu wieczystym, użytkowaniu lub trwałym zarządzie, w tym nieruchomości nabyte na podstawie ustawy z 10 maja 1990 r – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191 z 1990r.) - w ramach komunalizacji mienia;**
- **nieruchomości, które po dniu 1 stycznia 1998 roku:**
 - **zostały nabyte, w drodze umowy, na własność lub użytkowanie wieczyste gminy,**

Gminny zasób nieruchomości – c.d.

- ❑ zostały nabyte w drodze wywłaszczenia na rzecz gminy,
- ❑ stały się własnością gminy w drodze zamiany lub darowizny albo co do których gmina uzyskała w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,
- ❑ stanowiły własność gminy i w stosunku do których po tym dniu wygasło prawo użytkowania wieczystego,
- ❑ pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych komunalnych osobach prawnych oraz zlikwidowanych komunalnych jednostkach organizacyjnych,

Gminny zasób nieruchomości – c.d.

- ❑ **stały się własnością gminy na skutek zrzeczenia się (od 25 września 2003r. do 15 lipca 2006r. art. 179 KC.; art. 902^{1, 2} KC; art. 16 ugn),**
- ❑ **zostały nabyte w drodze pierwokupu,**
- ❑ **zostały nabyte w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,**
- ❑ **zostały przejęte na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych.**

Gminny zasób nieruchomości – c.d.

- **Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.**
- **Gospodarowanie zasobem polega na wykonywaniu czynności wymienionych w odniesieniu do starosty dla zasobu SP, a także:**
 - ❑ **przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych,**
 - ❑ **dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,**
 - ❑ **wyposażaniu nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.**

Powiatowy/wojewódzki zasób nieruchomości

Nieruchomości stanowiące zasób powiatowy/wojewódzki:

- ❑ stały się własnością powiatu/województwa na podstawie odrębnej ustawy (ustawa z 5.06.1998r. o samorządzie powiatowym/wojewódzkim),
- ❑ zostały nabyte w drodze umowy na własność lub użytkowanie wieczyste powiatu/województwa,
- ❑ zostały nabyte w drodze wywłaszczenia na rzecz powiatu/województwa,
- ❑ stały się własnością powiatu/województwa na skutek zrzeczenia się (art. 16 ugn);

Powiatowy/wojewódzki zasób nieruchomości – c.d.

- ❑ stały się własnością powiatu/województwa w drodze zamiany lub darowizny albo co do których powiat uzyskał w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,**
- ❑ stanowiły własność powiatu/województwa i w stosunku do których wygasło prawo użytkowania wieczystego,**
- ❑ pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych powiatowych/wojewódzkich osobach prawnych oraz zlikwidowanych powiatowych/wojewódzkich jednostkach organizacyjnych,**
- ❑ zostały przejęte na własność powiatu/województwa na podstawie innych tytułów prawnych.**

Powiatowy/wojewódzki zasób nieruchomości – c.d.

- **Powiatowym/wojewódzkim zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu/zarząd województwa.**
- **Gospodarowanie zasobem powiatowym/wojewódzkim polega na wykonywaniu czynności wymienionych w odniesieniu do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta dla zasobu gminnego.**

Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa

- **Zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa tworzą:**
- **nieruchomości rolne w rozumieniu KC i inne nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych,**

Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa – c.d.

- **inne nieruchomości i składniki mienia pozostałe po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń,**
- **lasy nie wydzielone geodezyjnie z nieruchomości wymienionych powyżej.**

- **Zasób tworzy także mienie nabyte przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (do 31.08.2017r. – ANR).**

Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa – c.d.

- Skarb Państwa powierza KOWR wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do Zasobu.

KOWR gospodaruje Zasobem w drodze:

- w pierwszej kolejności wydzierżawiania albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych,
- oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym (dzierżawa, najem),
- wniesienia mienia lub jego części do spółki,

Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa – c.d.

- **oddania na czas oznaczony administratorowi całości lub części mienia w celu gospodarowania,**
- **przekazania w zarząd,**
- **zamiany nieruchomości.**

Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa – c.d.

*Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, **zajęte pod drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie** oraz grunty przeznaczone na te cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, **KOWR może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego.***

Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa – c.d.

Nieruchomości przeznaczone na drogi krajowe, stanowiące własność Skarbu Państwa, wchodzące w skład Zasobu, stają się nieodpłatnie, z mocy prawa, przedmiotem trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dniem, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna.

Ustanowienie trwałego zarządu stwierdza wojewoda w drodze decyzji.

Decyzja wojewody stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Lasy Państwowe

(ustawa o lasach z 28.09.1991r.)

Lasami stanowiącymi własność Skarbu Państwa zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe

W ramach sprawowanego zarządu Lasy Państwowe prowadzą gospodarkę leśną, gospodarują gruntami i innymi nieruchomościami oraz ruchomościami związanymi z gospodarką leśną, a także prowadzą ewidencję majątku Skarbu Państwa oraz ustalają jego wartość.

Nieruchomości Skarbu Państwa powierzone

Agencji Mienia Wojskowego

(od 1.10.2015r. – WAM+AMW=AMW)

ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego ;

Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do:

- 1) nieruchomości stanowiących jego własność:
 - a) wykorzystywanych do zakwaterowania żołnierzy zawodowych,
 - b) zajętych pod budowlę i urządzenia związane z nieruchomościami, o których mowa w lit. a,

Nieruchomości Skarbu Państwa powierzone Agencji Mienia Wojskowego

c) uznanych za zbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, jeżeli przedstawiona przez Agencję propozycja wykorzystania tych nieruchomości uzasadnia ich przekazanie w celu realizacji zadań Agencji;

2) innego niż określone w pkt 1 mienia przekazanego Agencji;

Nieruchomości Skarbu Państwa powierzone Agencji Mienia Wojskowego

3) mienia Skarbu Państwa:

- a) będącego do dnia przekazania Agencji w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej albo ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych lub przez nich nadzorowanych, niewykorzystywanego do realizacji ich zadań,
- b) przekazanego pozostałego po likwidacji państwowych osób prawnych, dla których organem założycielskim lub organem nadzoru był Minister Obrony Narodowej albo minister właściwy do spraw wewnętrznych.

Nieruchomości Skarbu Państwa powierzone Agencji Mienia Wojskowego

Do zadań własnych Agencji należy:

- 1) gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa powierzonym i użyczonym Agencji;
- 2) obrót mieniem, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych i innych nieruchomości oraz infrastruktury;
- 3) przejmowanie i nabywanie mienia;
- 4) uporządkowanie stanu prawnego mienia;
- 5) prowadzenie ewidencji mienia, w tym mienia Skarbu Państwa, powierzonego lub użyczonego Agencji do zagospodarowania;

Nieruchomości Skarbu Państwa powierzone Agencji Mienia Wojskowego

- 6) dokonywanie remontów budynków i lokali mieszkalnych i użytkowych oraz internatów, a także związanej z nimi infrastruktury;
- 7)
- 8)
- 9) budowanie domów mieszkalnych;
- 10)
- 11)

Nieruchomości Skarbu Państwa powierzone

Agencji Mienia Wojskowego

12) użytkowanie lasów przekazanych Agencji na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach lub niniejszej ustawy;

13)

14)

15) realizacja zadań w zakresie inwestycji budowlanych i zakupów nieruchomości oraz ulepszeń posiadanych zasobów mienia, w tym spłaty zobowiązań wraz z kosztami ich obsługi zaciągniętych na te cele, oraz zakupów innych środków trwałych, a także wartości niematerialnych i prawnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Nieruchomości Skarbu Państwa powierzone Agencji Mienia Wojskowego

Gospodarowanie mieniem przez Agencję odbywa się zgodnie z wymogami racjonalnej gospodarki i polega w szczególności na:

- 1) sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach określonych w ustawie oraz sprzedaży, najmie, dzierżawie i użyczeniu niezamieszkałych lokali mieszkalnych;
- 2) sprzedaży lub zamianie, oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, oddaniu nieruchomości w trwałe zarząd lub ustanawianiu i nabywaniu ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych;

Nieruchomości Skarbu Państwa powierzone Agencji Mienia Wojskowego

- 3) oddaniu w najem, dzierżawę, użyczenie lub do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego;
- 4) nieodpłatnym zbywaniu, w drodze umowy, jednostkom samorządu terytorialnego nieruchomości gruntowych, budynków i lokali oraz budowli i urządzeń infrastruktury;
- 5) nieodpłatnym przejmowaniu od Skarbu Państwa, w tym z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje starosta, i innych agencji wykonawczych, nieruchomości, które mogą być zagospodarowane lub przeznaczone do obrotu w celu realizacji zadań Agencji;

Nieruchomości Skarbu Państwa powierzone Agencji Mienia Wojskowego

- 6) nieodpłatnym przekazywaniu nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej lub agencje wykonawcze, jeżeli nieruchomości te stały się zbędne do wykonywania zadań Agencji;
- 7) sprzedaży jednostkom samorządu terytorialnego, a także samorządowym jednostkom organizacyjnym, na ich wniosek, nieruchomości lub ich części stanowiących przedmiot najmu przez te podmioty;
- 8) sprzedaży, likwidacji lub utylizacji mienia ruchomego.

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości - od 11.09.2017r.

PREAMBUŁA:

Mając na względzie wynikający z art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek prowadzenia przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz wynikający z art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek kierowania się zasadą zrównoważonego rozwoju, a także zadania władz publicznych realizowane w szczególności przez wprowadzanie instrumentów zwiększających dostępność mieszkań i kształtowanie stabilnych ram finansowania budownictwa mieszkaniowego, uchwala się niniejszą ustawę.

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Definicje z ustawy:

czynsz normowany - czynsz najmu określony zgodnie z przepisami rozdziału 7;

Art. 82. 1. Czynsz najmu bez opcji oraz czynsz najmu z opcją i wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat, w mieszkaniach zrealizowanych przez operatorów mieszkaniowych nie może przekraczać, w skali miesiąca, kwot określanych dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania corocznie w przepisach wydanych na podstawie ust. 6 (rozp. RM)

inwestycja mieszkaniowa - przedsięwzięcie, w wyniku którego powstanie budynek mieszkalny, w którym zostanie wyodrębnione przynajmniej jedno mieszkanie;

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

najem z opcją - umowa najmu o czynszu normowanym związana z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania;

najem bez opcji - umowa najmu o czynszu normowanym niezwiązana z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania;

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Do KZN przekazywane są nieruchomości (gruntowe, budynkowe, lokalowe), **które:**

- a) stanowią przedmiot własności SP, w tym zarządzanych przez PGL „LP” oraz powierzonych KOWR, a także powierzonych AMW, i które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste,**
- b) są przedmiotem użytkowania wieczystego SP**
 - którymi gospodarują właściwe organy;**

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

KZN tworzą również nieruchomości nabyte przez Krajowy Zasób Nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zasobem gospodaruje państwowa osoba prawna - Krajowy Zasób Nieruchomości, zwany dalej "KZN", na zasadach określonych w ustawie.

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

- **Skarb Państwa powierza KZN wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do przejętego mienia SP oraz nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa,**
- **KZN, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne.**

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Właściwe organy prowadzą wykazy nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodarują, położonych:

- 1) w granicach gmin miejskich, miast w gminach miejsko-wiejskich, dzielnic m.st. Warszawy, delegatur i dzielnic innych gmin miejskich;**
- 2) poza ww. granicami jeżeli przeznaczenie tych nieruchomości ustalone w mpzp, a w przypadku jego braku wynikające z funkcji terenu określonej w studium ... umożliwia ich zagospodarowanie na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych.**

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Wykazy nieruchomości zawierają informacje o:

- 1) położeniu i oznaczeniu nieruchomości według egib;**
- 2) numerze księgi wieczystej, o ile jest założona;**
- 3) powierzchni nieruchomości według egib;**
- 4) przeznaczeniu nieruchomości ustalonym w mpzp;**
- 5) stanie prawnym nieruchomości, w szczególności o:**
 - a) ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach,**
 - b) użytkowaniu wieczystym,**
 - c) umowach i porozumieniach dotyczących nieruchomości lub jej części, w tym umowach zawartych przez właściwy organ,**
 - d) zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części, w których właściwy organ reprezentuje Skarb Państwa jako stronę lub jest świadkiem, lub posiada o nich informacje,**

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Wykazy nieruchomości – cd.

e) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach administracyjnych, w tym prowadzonych na podstawie przepisów: *(13 ustaw, w tym „specustawy)*

6) dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości, w tym informacje, czy nieruchomość jest wykorzystywana na cele publiczne, wraz ze wskazaniem tych celów;

7) ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości wynikających z przepisów prawa lub rozstrzygnięć i decyzji;

8) wydanych pozwoleniach na budowę, ... ;

9) budowlach lub budynkach znajdujących się na tej nieruchomości, w szczególności budynkach, w których wyodrębniono lokale mieszkalne.

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Wykazy nieruchomości zawierają również informacje o tym, czy nieruchomość:

- 1) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej stanowiących użytki rolne utworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb;
- 2) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
- 3) stanowi grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione;
- 4) jest objęta decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącą inwestycji celu publicznego;
- 5) jest położona:
 - a) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
 - c) w odległości od elektrowni wiatrowej mniejszej niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości tej elektrowni,

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Wykazy nieruchomości – cd.

Rozporządzenie MliB z 15 września 2017r. W sprawie wykazu nieruchomości przekazywanego Krajowemu Zasobowi Nieruchomości – Dz. U. z 2017 r. poz. 1764

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej oraz prezydenci miast na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przekazują wykazy nieruchomości do KZN niezwłocznie po stwierdzeniu kompletności tych wykazów przez wojewodów.

Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego oraz Dyrektor Generalny Lasów Państwowych przekazują do KZN wykazy nieruchomości, sporządzone według stanu na dzień 31 grudnia danego roku, w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczy wykaz

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Każda nieruchomość wskazana w wykazie nieruchomości może zostać przekazana do KZN.

Przekazaniu do Zasobu może podlegać również część nieruchomości wskazanej w wykazie nieruchomości. Dokonanie podziału nieruchomości i założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości powstałej w wyniku podziału następuje na wniosek Prezesa KZN.

Koszty podziałów lub scalenia nieruchomości przekazywanych do Zasobu ponosi KZN.

Cele publiczne

Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami

Cele publiczne zostały zdefiniowane w ugn i znajdują zastosowanie wyłącznie w ramach tej ustawy.

Literalnie wymienione cele publiczne mają zastosowanie przede wszystkim przy:

- **wywłaszczeniu nieruchomości (art.112),**
- **dokonywaniu darowizny w ramach przeznaczania nieruchomości z zasobu na cele publiczne (art.13),**
- **zwolnieniu zbycia nieruchomości w drodze przetargu odpowiednio przez wojewodę lub odpowiednią radę lub sejmik (art.37),**

Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami- c.d.

- **udzieleniu bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości (art.68),**
- **ustalaniu stawki procentowej opłaty rocznej oraz udzielaniu bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego (art.72 i 73),**
- **ustalania stawki procentowej opłaty rocznej oraz udzielaniu bonifikaty przy naliczaniu opłat rocznych z tytułu ustanowienia trwałego zarządu nieruchomością (art.83 i 84),**
- **dokonywania podziału nieruchomości z urzędu (art.97),**
- **wykonywania przez gminę prawa pierwokupu nieruchomości (art.109).**

Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami- c.d.

Art. 6. Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- 1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;

Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami- c.d.

- 2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 2a) budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;
- 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;

Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami- c.d.

- 4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami- c.d.

- 5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami- c.d.

- 6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- 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;

Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami- c.d.

- 8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictw;
- 8a) poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;
- 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- 9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- 9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;

Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami- c.d.

- 9c) wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- *9d) wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;*
- **10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach** (*telekomunikacyjna, EURO2012, jądrowa, przesyłowa, dot. planów odbudowy itp..*)

Wywłaszczanie nieruchomości

Wywłaszczanie nieruchomości

- *Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.*

Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. (art. 21 Konstytucji RP)

- **Od 5 grudnia 1990r. odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość powinno być słuszne**
(29.12.1989r. - zmiana art. 7 Konstytucji PRL).
- **Według art. 128 ugn odszkodowanie odpowiadać powinno wartości wywłaszczanych praw.**

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- **Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.**
- **Wywłaszczeniu mogą podlegać tylko te nieruchomości, na których plan miejscowy przewiduje cele publiczne albo, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.**

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- **Wywłaszczenie nieruchomości może nastąpić wyłącznie na rzecz SP albo na rzecz JST.**
- **Nieruchomość może być wywłaszczona tylko wówczas, gdy nie mogła być nabyta na rzecz SP lub JST w drodze umowy cywilnoprawnej (rokowania, nieruchomość zamienna).**
- **Wywłaszczenie może dotyczyć całej nieruchomości lub jej części.**

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- **Wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (lub brak KW, ZD) – dane z katastru nieruchomości.**
- **W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości.**

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- *Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.*
- *Jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe – nieruchomość traktuje się jak o nieuregulowanym stanie prawnym.*

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- **Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe.**
- **Postępowanie wywłaszczeniowe przeprowadza starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.**

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- **Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz SP następuje z urzędu, a na rzecz JST – na wniosek jej organu wykonawczego.**
- **Wszczęcie postępowania z urzędu może także nastąpić na skutek zawiadomienia złożonego przez podmiot, który zamierza realizować cel publiczny.**
- **Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego może nastąpić po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy cywilnoprawnej.**

Wywłaszczanie nieruchomości – c.d.

We wniosku o wywłaszczenie należy określić:

- 1)nieruchomość z podaniem oznaczeń z księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz z katastru nieruchomości;
- 2)cel publiczny, do którego realizacji nieruchomość jest niezbędna;
- 3)powierzchnię nieruchomości, a jeżeli wywłaszczeniem ma być objęta tylko jej część - powierzchnię tej części i całej nieruchomości;
- 4)dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i stan jej zagospodarowania;

Wywłaszczanie nieruchomości – c.d.

- 5) lokale zamienne oraz sposób ich zapewnienia najemcom wywłaszczonych lokali;
- 6) właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a w razie braku danych umożliwiających określenie tych osób - władającego nieruchomością zgodnie z wpisem w katastrze nieruchomości;
- 7) osobę, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości;
- 8) nieruchomość zamienną, jeżeli jednostka samorządu terytorialnego taką oferuje;
- 9) inne okoliczności istotne w sprawie.

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

Do wniosku o wywłaszczenie należy dołączyć:

- **1) dokumenty z przebiegu rokowań;**
- **2) wypis i wyrys z planu miejscowego, a w przypadku braku planu miejscowego decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;**
- **3) mapę z rejestrem nieruchomości objętych wnioskiem o wywłaszczenie lub mapę z podziałem i rejestrem nieruchomości oraz decyzję zatwierdzającą ten podział, jeżeli wniosek o wywłaszczenie dotyczy tylko części nieruchomości;**

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- 4) odpis z księgi wieczystej albo oświadczenie przedstawiające aktualny stan wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem o wywłaszczenie wraz ze wskazaniem numeru księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbioru dokumentów;
- 5) w razie braku dokumentów, o których mowa w pkt 4, zaświadczenie właściwego sądu stwierdzające, że nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej lub że nie jest dla niej prowadzony zbiór dokumentów;
- 6) wypis i wyrys z katastru nieruchomości.

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- **Starosta, ... , składa w sądzie wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, a jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej - o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów zawiadomienia o wszczęciu tego postępowania.**
- **Jeżeli wywłaszczenie nie doszło do skutku, starosta, .. , jest obowiązany wystąpić niezwłocznie o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego albo złożyć odpowiednie zawiadomienie do zbioru dokumentów.**

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- Po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego starosta przeprowadza rozprawę administracyjną.

Decyzja starosty, ..., o wywłaszczeniu nieruchomości,
poza elementami określonymi w art. 107 § 1 Kodeksu
postępowania administracyjnego, **powinna zawierać:**

- 1)ustalenie, na jakie cele nieruchomość jest wywłaszczana;
- 2)określenie przedmiotu wywłaszczenia przez podanie oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz według katastru nieruchomości;

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- **3)określenie praw podlegających wywłaszczeniu;**
- **4)wskazanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;**
- **5)wskazanie osoby, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości;**
- **6)zobowiązanie do zapewnienia lokali;**
- **7)ustalenie wysokości odszkodowania.**

Wywłaszczenie nieruchomości – c.d.

- **Wywłaszczenie części nieruchomości wymaga wydania decyzji zatwierdzającej jej podział. Decyzji tej może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności.**
- **Przejęcie prawa własności na rzecz SP lub JST następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna.**
- **Ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w KW.**

Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości

Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości

- **Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczanej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego.**
- **Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, a jeżeli wartości takiej nie można określić, wartość odtworzeniowa.**

Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości c.d.

Wartość rynkową nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, a jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.

Za zgodą właściciela lub użytkownika wieczystego w ramach odszkodowania może być przyznana nieruchomość zamienna.

Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości c.d.

- **Jeżeli wywłaszczenie nastąpiło na rzecz Skarbu Państwa – nieruchomość zamienna może być z Zasobu Skarbu Państwa lub z ZWRSP (w porozumieniu z Dyrektorem Generalnym KOWR) lub z KZN (w porozumieniu z Prezesem KZN).**
- **Jeżeli wywłaszczenie nastąpiło na rzecz JST – nieruchomość zamienna winna być z Zasobu odpowiedniej JST.**
- **Podstawą przeniesienia praw do nieruchomości zamiennej jest decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości. Decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.**

Odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość wpląca się do depozytu sądowego jeżeli:

- **osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody,**
- **odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.**

Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości - c.d.

- **Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na czas realizacji celu publicznego lub zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody wymaga decyzji starosty (art. 124-126).**
- **Za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub czasowe jej zajęcie przysługuje odszkodowanie z uwzględnieniem powstałych szkód.**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości

- **Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości.**
- **W razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – c.d.

- **Poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.**
- **Z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części występuje się do starosty, ... , który zawiadamia o tym właściwy organ.**
- **Warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej.**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – c.d.

- **W przypadku niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu, uprawnienie do zwrotu nieruchomości lub jej części wygasa.**
- **Odszkodowanie podlega waloryzacji, z tym że jego wysokość po waloryzacji nie może być wyższa niż wartość rynkowa (lub odtworzeniowa) nieruchomości w dniu zwrotu.**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – c.d.

- **Osoby, które zostały pozbawione własności nieruchomości w wyniku wywłaszczenia dokonanego przed dniem 5.12.1990 r., w razie zwrotu tych nieruchomości, zwracają odszkodowanie zwaloryzowane, w wysokości nie większej niż 50% aktualnej wartości tych nieruchomości (art. 217).**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – c.d.

Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli:

- **1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo**
- **2) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany.**

- **Jeżeli cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część.**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – c.d.

- **Nieruchomość wywłaszczona podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu jej zwrotu.**
- **O zwrocie wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej oraz rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości - przykład

Postępowanie o zwrot wywłaszczonej (wykupionej) działki

- **12.12.1972r. – umowa sprzedaży nieruchomości na rzecz SP, na podstawie decyzji PPRN nieruchomość położona na terenie przewidzianym pod budowę zbiornika wodnego podlega wykupieniu, sprzedającym są samoistni posiadacze,**
- **od 4.11.1971r. obowiązywała ustawa o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (do 5.04.1982r.) - na podstawie której, samoistni posiadacze uzyskiwali tytuł własności gospodarstw rolnych tzw. AWZ,**
- **rok 1973 – rozpoczęcie budowy zalewu – konieczność rozebrania budynków,**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – przykład c.d.

- **27.05.1990r.** – właścicielem nieruchomości zostaje gmina (komunalizacja) – przedmiotowa działka stanowi ok. 1/100 nieruchomości stanowiącej „zalew”,
- **rok 1994r.** - umiera jeden z samoistnych posiadaczy,
- **1.12.1995r** – wniosek do Urzędu Rejonowego o zwrot wywłaszczonej nieruchomości,
- **7.12.1995r.** – postanowienie sądu o nabyciu spadku,
- **4.06.1996r.** – wniosek do Sądu Rejonowego o stwierdzenie prawa własności do nieruchomości na dzień 4.11.1971r.

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – przykład c.d.

- **21.05.1996r. – rozprawa administracyjna na gruncie,**
- **12.07.1996r. - zawieszenie postępowania administracyjnego do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy,**
- **13.01.1998r. – postanowienie sądu o uwłaszczeniu byłych samoistnych posiadaczy na dzień 4.11.1971r.,**
- **10.08.1998r. – decyzja Wojewody o odmowie zwrotu nieruchomości,**
- **27.08.1998r. – odwołanie od decyzji wojewody do Prezesa UMiRM,**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – przykład c.d.

- **31.05.1999r. – decyzja Prezesa UMiRM utrzymująca w mocy decyzję wojewody,**
- **5.07.1999r. – skarga do NSA na decyzję Prezesa UMiRM,**
- **30.08.2000r. – wyrok NSA – uchyla się decyzję wojewody z 10.08.1998r., a od Prezesa UMiRM zasądza się na rzecz wnioskodawców kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (8 stron uzasadnienia),**
- **8.05.2001r. – ponowne oględziny działki,**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – przykład c.d.

- **4.07.2001r – przetarg na wykonawcę podziału nieruchomości,**
- **wrzesień – październik 2001r. – próba porządkowania zapisów w KW aby dokonać podziału nieruchomości – bez powodzenia,**
- **1.02.2002r. – postanowienie Starosty o zawieszeniu postępowania administracyjnego do czasu wydania „poprawnej” decyzji komunalizacyjnej przez Wojewodę,**
- **15.02.2002r. – operat szacunkowy,**
- **7.08.2002r. – skarga wnioskodawców do RPO na bezczynność organów administracyjnych,**

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – przykład c.d.

- bogata korespondencja pomiędzy starostwem, gminą, sądem wieczysto-księgowym i urzędem wojewódzkim,
- 18.06.2003r. – wniosek urzędu wojewódzkiego do MSWiA o stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej,
- 18.08.2005r. – postanowienie Starosty o podjęcie z urzędu zawieszono w 2002r. postępowania o zwrot nieruchomości,
- 8.11.2005r. – kolejne oględziny nieruchomości w terenie,

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości – przykład c.d.

- **31.01.2006r. - rozprawa administracyjna,**
- **grudzień 2005r. - ponowna wycena nieruchomości,**
- **8.02.2006r. - decyzja o zwrocie,**
- **27.03.2006r. – wypis i wyrys z egib,**
- **31.03.2006r. – wpis do KW nowych właścicieli.**

Obrót nieruchomościami SP lub JST

Obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub JST

- **Nieruchomości Skarbu Państwa, gmin, powiatów i województw mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i darowizny.**
- **Ponadto nieruchomości te mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd, obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi (hipoteka, służebność), obciążane zobowiązaniami z umów najmu, dzierżawy i użyczenia oraz wnoszone jako aport do spółek założonych przez jednostki samorządowe.**

Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste

- **Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej w przypadkach przewidzianych w ustawie.**

Tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości

Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli (art. 37):

- **jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu;**
- **zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;**
- **jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 (działalność charytatywna, opiekuńcza itp.);**
- **zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;**
- **sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;**

Tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości – c. d.

- **przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;**
- **ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;**
- **jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;**

Tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości – c.d.

- przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego;
- jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1 (przedstawicielstwom dyplomatycznym, ...).

Tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości – c.d.

- jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012. (???)

Tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości – c.d.

- **jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,**
- **jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,**

Tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości – c.d.

- **jest zbywana na rzecz inwestora realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,**
- **jest zbywana na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,**

Tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości – c.d.

- **jest sprzedawana finansującemu wybranemu w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - PZP, z równoczesnym zawarciem umowy leasingu, na mocy której finansujący nieodwołalnie zobowiązuje się przenieść na zbywcę albo podmiot wskazany przez zbywcę własność tej nieruchomości po upływie oznaczonego w umowie czasu trwania leasingu, zapłacie ostatniej raty albo w razie rozwiązania umowy leasingu z innych przyczyn,**

Tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości – c.d.

- **jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską,**
- **jest zbywana na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości.**

Wykazy nieruchomości przewidzianych do zbycia, ...

- **Dla nieruchomości przewidzianych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste sporządza się wykaz, który podlega upublicznieniu na okres 21 dni.**
- *Art. 35.1. Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.*

Wykazy nieruchomości przewidzianych do zbycia, ... - c.d.

Wykaz zawiera:

- **oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;**
- **powierzchnię nieruchomości;**
- **opis nieruchomości;**
- **przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;**
- **termin zagospodarowania nieruchomości;**
- **cenę nieruchomości;**

Wykazy nieruchomości przewidzianych do zbycia, ... - c.d.

- **wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;**
- **wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;**
- **terminy wnoszenia opłat;**
- **zasady aktualizacji opłat;**
- **informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę;**
- **termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.**

Przetargi

- **Zbycie nieruchomości następuje w formie przetargu ustnego lub pisemnego. Wybór formy przetargu zależy od celu jaki organizator przetargu zamierza osiągnąć.**
- **Przetargi ustne (ograniczone lub nieograniczone) organizowane będą, jeżeli celem będzie uzyskanie najwyższej ceny.**
- **Przetargi pisemne (ograniczone lub nieograniczone) mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty.**

Przetargi – c.d.

- **Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym właściwy organ może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu – nie niższa niż 50% wartości.**

Przetargi – c.d.

- **Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ albo minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.**
- ***Art. 67.2.4 jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40 % jej wartości.***

Użytkowanie wieczyste

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty

- **Prawo korzystania z cudzego gruntu w celu realizowania inwestycji**
- **w prawie rzymskim – tzw. Emfiteuza – dziedziczne i zbywalne prawo do trwałego dzierżawienia cudzego gruntu za zapłatą daniny;**
- **dziedziczne prawo zabudowy – w Niemczech;**
- **wieczysta dzierżawa na 99 lat na gruntach prywatnych – Wielkiej Brytanii;**
- **prawo dzierżawy wieczystej i dzierżawy w celu zabudowy – we Francji.**

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- **Prawo zabudowy** – istniało już w XIX wieku, uregulowane było przepisami ustanowionymi przez państwa zaborcze, uchylone dekretem z 26.10.1945 r. o prawie do zabudowy (dekret uchylony z dniem 1.01.1947r. dekretem – przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych z 11.10.1946r.)
- **Wieczysta dzierżawa** – na podstawie dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy – w granicach z 1939 roku dotychczasowi właściciele mieli możliwość składania wniosków o przyznanie wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- **Własność czasowa** – na podstawie dekretu z 11.10.1946 r. **Prawo rzeczowe – czasowe przeniesienie przez SP lub inny podmiot prawa publicznego prawa własności nieruchomości, na osobę fizyczną lub prawną, na okres nie krótszy niż 30 lat i nie dłuższy niż 80 lat, za odpowiednią odpłatnością.**
- **Użytkowanie wieczyste** – na podstawie ustawy z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach – dotychczasowe prawa zabudowy, wieczystej dzierżawy, własności czasowej przekształciły się z mocy prawa w prawo użytkowania wieczystego.

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

Kodeks Cywilny z 1964r.

- ***Art. 232. § 1. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym.***
- ***§ 2. W wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.***

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- *Art. 233. W granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.*

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

Art. 13.1b – ugn - od 5.10.2018r.

Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami:

- **oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego;**
- **oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej;**
- **w umowie ustala się okres użytkowania wieczystego oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości;**
- **za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne;**

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- **pierwsza opłata podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy – po przetargu,**
- **jeśli zbycie nastąpiło w drodze bezprzetargowej – pierwszą opłatę można rozłożyć na oprocentowane raty – max. 10;**
- **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 u.w. (na wniosek u.w. termin płatności może być zmieniony);**

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- w razie wygaśnięcia u.w. opłata roczna podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania u.w. w tym roku (od 22.10.2007r.);
- nieruchomość gruntowa oddana w u.w. może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu (SP – zgoda wojewody, między SP a JST – za powiadomieniem u.w.);
- z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo u.w. (przepisu art. 241 KC nie stosuje się);
- *art. 241. Wraz z wygaśnięciem u.w. wygasają ustanowione na nim obciążenia.*

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- **opłaty z tytułu u.w. ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości (art.67);**
- **stawka procentowa pierwszej opłaty wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej;**
- **jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w u.w. na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie został określony jako podstawowy (udział w prawie u.w.);**

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- **wysokość stawek procentowych opłat rocznych jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana, i wynosi:**
 - ❑ **0.3% ceny – za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony ppoż.,**
 - ❑ **0.3% ceny – za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi,**
 - ❑ **0.3% ceny – za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną, ...**
 - ❑ **1% ceny – za nieruchomości gruntowe na cele rolne (od 1.01.2008r.),**
 - ❑ **1% ceny – za nieruchomości gruntowe na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową,**
 - ❑ **2% ceny – za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną,**
 - ❑ **3% ceny – za pozostałe nieruchomości gruntowe.**

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

Art. 73. 1. Jeżeli nieruchomości gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy.

2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

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

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

Aktualizacja opłat rocznych

- wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana, **nie częściej niż raz na 3 lata**, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie (od 9.10.2011r.).
- zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej
- jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w u.w., aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w u.w. na cele mieszkaniowe powyższy warunek stosuje się przez okres 5 lat od dnia zawarcia umowy

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- **aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek u.w., na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego**
- **do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego należy wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Należy podać: sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, wartość nieruchomości, pouczyć u.w. o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, miejsce w którym może zapoznać się z operatem szacunkowym**

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- **użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od otrzymania wypowiedzenia, złożyć do SKO wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości**
- **ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie**
- **złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości**

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- **niezłożenie wniosku do SKO albo oddalenie wniosku przez SKO oznacza, że obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu**
- **SKO może doprowadzić do ugody, może wniosek oddalić lub wydać orzeczenie o ustaleniu nowej wysokości opłaty**
- **od orzeczenia SKO odwołanie nie przysługuje**
- **od orzeczenia SKO właściwy organ lub u.w. mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. SKO przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem**

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- **użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. W razie odmowy u.u. może w terminie 30 dni skierować sprawę do SKO**
- **ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji, spoczywa w tym przypadku na u.w.**

Bonifikaty

- **osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa GUS w MP, właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe;**

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- **jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50% - pierwsza opłata i opłaty roczne objęte stawką 3%;**
- **właściwy organ za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jeżeli nieruchomość oddawana jest w użytkowanie wieczyste m.in. :**
 - **na cele mieszkaniowe,**
 - **osobom fizycznym lub prawnym prowadzącym działalność charytatywną, ...,**

Użytkowanie wieczyste – opłaty, aktualizacje, bonifikaty – c.d.

- ❑ organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na ogrody działkowe,**
- ❑ poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość była przejęta przed 5.12.1990r.,**
- ❑ na rzecz SP albo na rzecz JST,**
- ❑ kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,**
- ❑ w związku z odrębną własnością lokalu,**
- ❑ na cele realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych.**
- Zgoda wojewody albo rady lub sejmiku może dotyczyć więcej niż jednej nieruchomości.**

Trwały zarząd

Oddawanie nieruchomości w trwałe zarząd

- **Z dniem 1 stycznia 1998 r. (wejście w życie ugn) dotychczasowy „zarząd” zastąpiono „trwałym zarządem”.**
- **Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.**

Oddawanie nieruchomości w trwałe zarząd – c.d.

- **Jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwałe zarząd, a w szczególności do:**
 - **korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania,**
 - **zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego,**
 - **oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwałe zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na okres do 3 lat, lub za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na okres powyżej 3 lat.**

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd – c.d.

- **Nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego – odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej.**
- **Trwały zarząd ustanawia się na czas nieoznaczony lub czas oznaczony.**
- **Z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występuje jednostka organizacyjna.**
- **Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji.**

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd – c.d.

- **Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne.**
- **Opłaty roczne uiszczą się przez cały okres trwałego zarządu, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.**
- **Opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości równej jej wartości.**

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd – c.d.

Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość została oddana, i wynosi:

- **za nieruchomości oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej – 0,1 % ceny,**
- **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 - 0,3 % ceny,**
- **za pozostałe nieruchomości – 1 % ceny.**

Oddawanie nieruchomości w trwałe zarząd – c.d.

- **Nie pobiera się opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwałe zarząd pod drogi publiczne, parki, zieleńce, ogrody botaniczne, ogrody zoologiczne, parki narodowe oraz rezerваты przyrody.**

Prawo pierwokupu nieruchomości

9.12.2018r.

Prawo pierwokupu nieruchomości

- **Prawo pierwokupu nieruchomości wynika między innymi z regulacji prawnych zawartych w Kodeksie Cywilnym, ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawie o lasach oraz ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

- **Rzecz , której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Prawo pierwokupu wykonywane jest przez oświadczenie złożone zobowiązanemu.**
- **Prawo pierwokupu co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca, a co do innych rzeczy – w ciągu tygodnia od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, chyba że zostały zastrzeżone inne terminy (art.598 KC).**
- **Prawo pierwokupu jest niezbywalne.**

Prawo pierwokupu nieruchomości - (ugn)– c.d.

Zgodnie z przepisami **ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 109 – 111)** prawo pierwokupu nieruchomości przysługuje gminie w przypadku sprzedaży:

- **niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego,**
- **prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę,**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

ugn

- **nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,**
- **nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości,**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

ugn

- **nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z dn. 9.10.2015r. o rewitalizacji,**
- **nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdz. 5 ustawy z dn. 9.10.2015r. o rewitalizacji.**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

ugn

Prawo pierwokupu nie przysługuje gminie, jeżeli:

- sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osób bliskich dla sprzedawcy,
- sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego,
- prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako odszkodowanie lub rekompensata za utratę własności nieruchomości,

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

ugn

- **prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione w wyniku zamiany własności nieruchomości,**
- **sprzedaż nieruchomości następuje na cele budowy dróg krajowych,**
- **w przypadkach kiedy prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w KW (*dotyczy nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne lub wpisanych do rejestru zabytków – ujawnienie prawa pierwokupu w KW następuje na wniosek gminy*),**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

ugn

- **prawo pierwokupu przysługuje partnerowi prywatnemu lub ostatniemu partnerowi prywatnemu w przypadkach przewidzianych w ustawie o partnerstwie publiczno-prywatnym,**
- **sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, oraz CPK**
- **sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.**

Prawo pierwokupu wykonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

ugn

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza.

Z chwilą złożenia oświadczenia:

- **nieruchomość staje się własnością gminy, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości,**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

ugn

- **prawo użytkowania wieczystego wygasa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność gminy,**
- **gmina uzyskuje prawo użytkowania wieczystego, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, powiatu lub województwa.**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

ugn

- **Prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży.**
- **Gminie nie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planów miejscowych do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d. ugn (Warszawa – od 17.09.2016r.)

SP lub miastu stołecznemu Warszawie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży:

- ***1) praw i roszczeń określonych w dekrete z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy;***
- ***2) roszczeń określonych w art. 214 (roszczenia zwrotowe);***
- ***3) prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na skutek realizacji roszczeń, o których mowa w pkt 1 i 2.***

Prawo pierwokupu wykonuje Prezydent m.st. Warszawy.

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

gnrSP

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w szczególnych przypadkach prawo pierwokupu nieruchomości przysługuje KOWR lub LP.

- **Jeżeli KOWR (ANR) przekazał nieodpłatnie osobom bezrobotnym bez prawa do zasiłku, które przez okres co najmniej 5 lat były pracownikami państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej – nieruchomości rolne o powierzchni do 2 hektarów – na cele związane z zalesianiem, a osoby te postanowiły zbyć taką nieruchomość przed upływem lat 10, KOWR przysługuje zwrot aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, o ile LP nie skorzystają z prawa pierwokupu.**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

gnrSP

- **KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji.**
- ***ANR przysługiwało prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od Agencji, z wyjątkiem nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych; prawo odkupu powinno być ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości – art. 29 ust.5***
(od 29.03.2010r. – na podstawie wyroku TK z 18.03.2010r. uznany za niezgodny z Konstytucją)

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d. kur

W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy (o kształtowaniu ustroju rolnego) jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- **umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty;**
- **nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d. kur

W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy KOWR, działającego na rzecz Skarbu Państwa.

*Przepisów ustawy nie stosuje się m.in. do nieruchomości rolnych o powierzchni **mniejszej niż 0,3 ha,***

*(do 30.04.2016r. - gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni **mniejszej niż 5 ha**)*

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d. kur

Prawa pierwokupu nie wykonuje się, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej jest:

- **JST lub SP,**
- **osoba bliska zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,**
- **nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą KOWR,**
- **sprzedaż następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.**

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d. kur

- ***Prawo pierwokupu nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą.***

Prawo pierwokupu nieruchomości – c.d.

lasy

Art. 37a. - ustawy o lasach

1. W przypadku sprzedaży przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, niestanowiącego własności Skarbu Państwa gruntu:

- 1) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub
- 2) przeznaczonego do zalesienia określonego w mpzp albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub
- 3) o którym mowa w art. 3, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3

- Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, **przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu.**

Pierwszeństwo nabycia nieruchomości

Pierwszeństwo nabycia nieruchomości

- **Uprawnienie do nabycia nieruchomości publicznej w trybie bezprzetargowym.**
- **Prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości wynika m.in. z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy o lasach.**

Pierwszeństwo nabycia nieruchomości – c.d.

ugn

W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

- przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
- jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek ...; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
- jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Pierwszeństwo nabycia nieruchomości – c.d. gnrSP

Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu WRSP po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie przysługuje:

- *byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r. – do 30.04.2016r.;*
- **spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31 grudnia 1993 r.;**
- **dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;**
- **zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych.**

Pierwszeństwo nabycia nieruchomości – c.d.

LP

- **Pracownicy i byli pracownicy LP mający co najmniej trzyletni okres zatrudnienia w LP, z wyjątkiem osób, z którymi stosunek pracy rozwiązany został bez wypowiedzenia z winy pracownika, posiadają pierwszeństwo nabycia lokali, których są najemcami i w których mieszkają.**

Pierwszeństwo nabycia nieruchomości – c.d.

LP

Cena sprzedaży lokalu podlega łącznemu obniżeniu o 6 % za każdy rok zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych i o 3 % za każdy rok najmu tego lokalu, nie więcej jednak niż o 95 %, a spłata należności może zostać rozłożona na 60 rat miesięcznych, przy czym oprocentowanie nie może przekraczać w stosunku rocznym stopy referencyjnej, określającej minimalne oprocentowanie podstawowych operacji otwartego rynku prowadzonych przez Narodowy Bank Polski, powiększonej o 2 punkty procentowe. Jeżeli osobą uprawnioną jest emeryt lub rencista, cena nabycia lokalu ustalona jest na 5 % jego wartości.

Podziały nieruchomości

Podziały nieruchomości

- **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (art. 92-100)**
- **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości – Dz. U. nr 268, poz. 2663 z 2004r.**
- **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. KODEKS CYWILNY**

Podziały nieruchomości – c.d.

- Podział nieruchomości polega na wydzieleniu z niej części i przeniesieniu jej własności lub prawa użytkowania wieczystego przez dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego na rzecz nowego właściciela lub użytkownika wieczystego – podział prawny (cywilny).
- W ujęciu wieczysto-księgowym podział nieruchomości polega na odłączeniu z dotychczasowej księgi wieczystej co najmniej jednej działki gruntu wchodzącej w jej skład (wykreślenie z działu I-O KW) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej lub dołączenie do innej księgi wieczystej.

Podziały nieruchomości – c.d.

- W ujęciu administracyjno-prawnym podział nieruchomości polega na określeniu w dotychczasowych jej granicach innej konfiguracji geodezyjnej działek gruntu wchodzących w jej skład, bez zmiany jej dotychczasowego właściciela – podział geodezyjny.

Podziały nieruchomości – c.d.

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

Podziały nieruchomości – c.d.

- ***Art. 92. 2. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.***

Podziały nieruchomości – c.d.

- **Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z ustaleniami mpzp. Zgodność odnosi się do przeznaczenia terenu oraz możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.**
- **Projektowane do wydzielenia działki gruntu muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub pośredni (służebność, współwłasność, droga wewnętrzna).**

Podziały nieruchomości – c.d.

- **Postępowanie o geodezyjny podział nieruchomości jest postępowaniem administracyjnym prowadzonym przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.**
- **Wszczęcie postępowania o podział nieruchomości następuje na wniosek osoby mającej w tym interes prawny (np. podmiot uprawniony do wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego) lub z urzędu.**

Podziały nieruchomości – c.d.

- **Podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.**

Podziały nieruchomości – c.d.

- **Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.**

Podziały nieruchomości – c.d.

- **Podział nieruchomości rolnej na działki większe niż 0,3000 ha nie podlega procedurze przewidzianej w ustawie.**
- **Normy powierzchniowej 0,3000 ha nie stosuje się do działek gruntu przewidzianych pod drogi wewnętrzne – *dot. podziału nieruchomości rolnej.***
- **Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.**

Podziały nieruchomości – c.d.

- **Art. 94. 1. W przypadku braku planu miejscowego - jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu - podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli:**
 - **nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo**
 - **jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Podziały nieruchomości – c.d.

Art.94. 2. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 1, wniosek o podział został złożony:

- **po upływie 6 miesięcy, licząc od dnia podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, lub**
 - **po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu**
- postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia planu miejscowego, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku o podział. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania w sprawie podziału nieruchomości plan miejscowy nie zostanie uchwalony, stosuje się przepis ust. 1.**

Podziały nieruchomości – c.d.

- **Art. 94. 3. Jeżeli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów objętych, na mocy przepisów odrębnych, obowiązkiem sporządzenia takiego planu, postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia tego planu.**

Podziały nieruchomości – c.d.

Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny – właściciel, współwłaściciele, użytkownicy wieczysti, współużytkownicy wieczysti

(wszyscy albo art. 199 KC - Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli)

Podziały nieruchomości – c.d.

Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

- **stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości w szczególności oświadczenie przedstawiające aktualny stan wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem wraz ze wskazaniem numeru księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbioru dokumentów;**
- *("Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.,,")*

Podziały nieruchomości – c.d.

- **wypis z katastru nieruchomości i kopię mapy katastralnej;**
- **decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli była wydana przed dniem złożenia wniosku o podział – przy braku mpzp;**
- **pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków – w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków;**
- **wstępny projekt podziału (poza wyjątkami),**

Podziały nieruchomości – c.d.

- **protokół z przyjęcia granic nieruchomości;**
- **wykaz zmian gruntowych;**
- **wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej;**
- **mapę z projektem podziału.**

Podziały nieruchomości – c.d.

Podziału nieruchomości można dokonać z urzędu, jeżeli:

- **jest on niezbędny do realizacji celów publicznych;**
- **nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.**

Podziały nieruchomości – c.d.

- **Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami mpzp opiniuje wójt, burmistrz lub prezydent miasta w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie do SKO.**
- **Pozytywna opinia stanowi podstawę do opracowania projektu podziału nieruchomości w formie operatu przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia geodezyjne.**

Podziały nieruchomości – c.d.

- **Operat przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego stanowi podstawę wydania decyzji zatwierdzającej podział. Decyzję taką wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta.**
- **Ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisów w KW oraz w katastrze nieruchomości.**

Podziały nieruchomości – c.d.

- **Ostateczna decyzja stanowi również podstawę do wyznaczenia i utrwalenia na gruncie nowych punktów granicznych znakami granicznymi, według zasad określonych w przepisach dotyczących geodezji i kartografii, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.**

Podziały nieruchomości – c.d.

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

Podziały nieruchomości – c.d.

Art. 95. Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu:

- 1) zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;**

Podziały nieruchomości – c.d.

- 2) wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;**
- 3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;**
- 4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;**

Podziały nieruchomości – c.d.

- 5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;**
- 6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;**
- 6a) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;**

Podziały nieruchomości – c.d.

6b) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;

Podziały nieruchomości – c.d.

- 6c) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;**
- 7) wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;**
- 8) wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.**

Podziały nieruchomości – c.d.

podział nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

W przypadku dokonywania z urzędu podziału nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stosuje się następujące zasady:

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

Podziały nieruchomości – c.d.

- **po bezskutecznym upływie ww. terminu, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może wydać decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości;**
- **decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego –**

Strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Podziały nieruchomości – c.d.

działki pod drogi

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 (dot. również u.w. i poszerzenia dróg istniejących).

Podziały nieruchomości – c.d.

podział warunkowy – art. 98b

Właściciele albo użytkownicy rzeczy 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

Podziały nieruchomości – c.d.

sądowy podział nieruchomości

- **O podziale nieruchomości sąd powszechny orzeka tylko wtedy, jeżeli podział geodezyjny jest niezbędny do rozstrzygnięcia sprawy głównej, należącej do wyłącznej właściwości sądu, np. realizacja roszczenia o wykupienie części nieruchomości zajętej przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze przy wznoszeniu budowli, czy też sądowe zniesienie współwłasności.**
- **W takim postępowaniu nie wydaje się decyzji.**

Podziały nieruchomości rolnych i leśnych (do których nie stosuje się przepisów ugn)

MPZP – przeznaczenie rolne lub leśne;

Brak MPZP – wykorzystywane na cele rolne lub leśne zgodnie z zapisami w egib;

Dla potwierdzenia ww. sytuacji – wypis i wyrys z MPZP lub informacja z urzędu gminy o braku MPZP, braku dwz, braku decyzji o rewitalizacji.

Projektowane działki o powierzchni powyżej 0.3000 ha, nie dotyczy dróg wewnętrznych.

Podziały nieruchomości rolnych i leśnych (do których nie stosuje się przepisów ugn)

Podstawy prawne:

1. Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne z 17 maja 1989 roku;
2. Rozp. MRRIb w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 29 marca 2001 roku;
3. Rozp. MSWiA w sprawie standardów z 9 listopada 2011 roku;

Podziały nieruchomości rolnych i leśnych (do których nie stosuje się przepisów ugn)

Granice dzielonej nieruchomości:

- Wznowienie znaków granicznych – art.39 pgik;
- Wyznaczenie punktów granicznych ujawnionych w egib – art. 39 pgik;
- Ustalenie granic działek ewidencyjnych - §37 egib.

Podziały nieruchomości rolnych i leśnych **(do których nie stosuje się przepisów ugn)**

Podział nieruchomości rolnych i leśnych nie podlega zatwierdzeniu decyzją administracyjną.

Operat przyjęty do PZGiK stanowi podstawę wprowadzenia zmian do operatu egib. (?)

Przeniesienie prawa własności do części nieruchomości wymaga udokumentowania, że mamy do czynienia z nieruchomością rolną.

Scalenie i podział nieruchomości

Scalenie i podział nieruchomości

- **Ustawa o gospodarce nieruchomościami**
- **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości - Dz. U. nr 86, poz. 736.**
- **Scaleniem i podziałem nieruchomości mogą być objęte jedynie te obszary, dla których tego typu zbieg przewidziany został w miejscowym planie zagospodarowania terenu.**

Scalenie i podział nieruchomości – c.d.

- **Scalenie polega na połączeniu w jedną całość kilku rozdrobnionych lub też położonych w niekorzystnej konfiguracji nieruchomości celem dokonania ponownego podziału na tę samą ilość nieruchomości, które podlegały scaleniu, z zachowaniem proporcji w zakresie powierzchni, jednakże ze zmianą w zakresie ich usytuowania a także przeznaczenia – z jednoczesnym wydzieleniem odpowiednich dróg i urządzeń infrastruktury technicznej dla wszystkich nieruchomości biorących udział w scaleniu.**

Scalenie i podział nieruchomości – c.d.

Uczestnicy postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości:

- **właściciele i współwłaściciele,**
 - **użytkownicy wieczysti,**
 - **samoistni posiadacze.**
-
- **Rada uczestników scalenia – tylko spośród właścicieli i użytkowników wieczystych.**

Scalenie i podział nieruchomości – c.d.

- **W zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem każdy uczestnik postępowania otrzymuje nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości, pomniejszonej o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych postępowaniem oraz ogólnej powierzchni wycielonej pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących.**

Scalenie i podział nieruchomości – c.d.

- **Działki gruntu wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących stają się własnością SP lub właściwej JST.**
- **Za działki gruntu wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących przysługuje odszkodowanie.**

Scalenie i podział nieruchomości – c.d.

- Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości określając m.in. granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem.
- Uchwała ta podlega ujawnieniu w KW lub ZD.
- Rada gminy podejmuje uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości (po przyjęciu operatu do zasobu).

Scalenie i podział nieruchomości – c.d.

Uchwała ta stanowi podstawę do:

- **umieszczenia na mapie z geodezyjnym projektem scalenia i podziału stosownej klauzuli,**
- **zamknięcia istniejących KW (zmian oznaczenia),**
- **założenia nowych KW,**
- **ujawnienia nowego stanu prawnego w katastrze nieruchomości,**
- **wyznaczenia i utrwalenia na gruncie nowych granic,**
- **wprowadzenia uczestników postępowania na nowe nieruchomości.**

Opłaty adiacenckie

Opłaty adiacenckie

- **Opłata adiacencka to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków SP, JST, środków pochodzących z budżetu UE lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłata ustalona w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.**

Opłaty adiacenckie – c.d.

Historia opłat adiacenckich:

Ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z 14 lipca 1961r.

- *Opłata z tytułu wzrostu wartości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.*

Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 29 kwietnia 1985r.

- *opłata z tytułu wzrostu wartości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej,*
- *od 5 grudnia 1990 r. – również opłaty z tytułu wzrostu wartości na skutek wykonania scalenia i podziału gruntu przeznaczonego pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne;*

Opłaty adiacenckie – c.d.

(wzrost wartości nieruchomości na skutek jej podziału)

- **Podział na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego (!)**
- **Opłata nie dotyczy nieruchomości przeznaczonych w mpzp na cele rolne lub leśne.**
- **Opłata nie dotyczy podziałów realizowanych niezależnie od ustaleń mpzp (art.95).**
- **Rada gminy podejmuje uchwałę o wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej (max. 30% wzrostu wartości nieruchomości).**
- **Uchwała musi obowiązywać w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.**

Opłaty adiacenckie – c.d.

(wzrost wartości nieruchomości na skutek jej podziału)

- **Decyzja wójta, burmistrza lub prezydenta miasta może być wydana w okresie trzech lat od zatwierdzenia podziału (decyzja uznaniowa).**
- **Organ musi uzasadnić, że na skutek podziału nieruchomości nastąpił wzrost jej wartości.**
- **Opłata dotyczy podziału „geodezyjnego” a nie „prawnego”.**

Opłaty adiacenckie – c.d.

(wzrost wartości nieruchomości na skutek jej podziału)

Określanie wartości nieruchomości na potrzeby opłat adiacenckich:

- stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, z tym że jej powierzchnię pomniejsza się o powierzchnię gruntów wydzielonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie (a nie drogi wewnętrzne);
- stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, z pominięciem wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie;
- wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Opłaty adiacenckie – c.d.

(wzrost wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału)

- **Ustalenie opłaty adiacenckiej jest obowiązkowe i dotyczy wszystkich uczestników postępowania scaleniowo-podziałowego, w wysokości stawki procentowej przyjętej w uchwale rady gminy w uchwale o scaleniu podziale nieruchomości.**
- **Max. stawka procentowa opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości wynosi 50% wzrostu wartości nieruchomości.**

Opłaty adiacenckie – c.d.

(wzrost wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału)

- **Terminy i sposób wnoszenia opłaty ustala wójt,, w drodze ugody. Przy braku ugody, termin i sposób zapłaty określi Rada Gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.**
- **Termin wnoszenia opłat nie może być krótszy niż termin wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej przez gminę.**

Opłaty adiacenckie – c.d.

(wzrost wartości z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej)

Budowa urządzeń infrastruktury technicznej:

- - *budowa drogi,*
- - *budowa pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.*
- Kto wnosi opłaty (?) – *właściciele i użytkownicy wieczystości (poza wyjątkami), którzy byli właścicielami lub u.w. w dacie stworzenia warunków dostępu do infrastruktury technicznej.*

Opłaty adiacenckie – c.d.

(wzrost wartości z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej)

Warunki zaistnienia opłaty adiacenckiej:

- **istnienie uchwały rady gminy określającej wysokość stawki opłaty adiacenckiej – max. 50%; (75%)**
- **infrastruktura techniczna wybudowana ze środków publicznych;**
- **właściciel lub u.w. będzie mógł korzystać z urządzenia infrastruktury technicznej (brak przykanalików, nieruchomość wyposażona jest już w takie urządzenie);**
- **przeznaczenie nieruchomości - nie może być na cele rolne lub leśne;**
- **wzrost wartości nieruchomości spowodowany możliwością korzystania z wybudowanej infrastruktury technicznej.**

Opłaty adiacenckie – c.d.

(wzrost wartości z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej)

art. 146. ust. 2a

W odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, **wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.**

Opłaty adiacenckie – c.d.

(wzrost wartości z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej)

- **Opłatę adiacencką, na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, może w drodze decyzji ustalić wójt, burmistrz albo prezydent miasta (do 3 lat).**
- **Możliwość rozłożenia opłaty na raty. Na podstawie decyzji – wpis zabezpieczenia gminy do KW.**

Renta planistyczna

Renta planistyczna (opłata planistyczna)

(ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. nr 80, poz. 717 z 2003r. z późn. zm.) .

- **Renta planistyczna jest dochodem gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rentę planistyczną pobiera gmina jednak dopiero wtedy, gdy właściciel zbywa w jakikolwiek sposób nieruchomość w ciągu 5 lat od czasu gdy plan zaczął obowiązywać. Renta planistyczna jest opłatą jednorazową ustalaną w uchwale o planie miejscowym a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.**

Renta planistyczna-c.d.

(ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. nr 80, poz. 717 z 2003r. z późn. zm.) .

- **Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wydaje decyzję o wysokości renty planistycznej po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego.**
- **Może się zdarzyć, że w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu. Wtedy właściciel nieruchomości ma prawo żądać od gminy odszkodowania.**

Uwłaszczenie osób prawnych

Uwłaszczenie osób prawnych i innych podmiotów

Uwłaszczenie osób prawnych polega na zamianie posiadanych niezbywalnych praw do nieruchomości na prawa zbywalne (własność, użytkowanie wieczyste).

Uwłaszczenie na mieniu Skarbu Państwa po 1990 roku dotyczyło między innymi:

- **- przedsiębiorstw państwowych,**
- **- jednoosobowych spółek Skarbu Państwa,**
- **- wyższych uczelni państwowych,**
- **- jednostek badawczo-rozwojowych,**
- **- banków państwowych.**

Uwłaszczenie osób prawnych i innych podmiotów – c.d.

- **Z dniem 5 grudnia 1990 roku dokonano uwłaszczenia państwowych i komunalnych osób prawnych w ten sposób, że z mocy samego prawa z dniem 5.12.1990 r. grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy będące w zarządzie państwowych osób prawnych stały się przedmiotem użytkowania wieczystego, a budynki i lokale stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy będące w zarządzie osób prawnych w tym dniu stały się od tego dnia z mocy prawa własnością tych osób.**

Uwłaszczenie państwowych szkół wyższych

- **Z dniem 27 września 1990 r. na podstawie ówczesnej ustawy o szkolnictwie wyższym uwłaszczono z mocy prawa państwowe uczelnie. Uwłaszczenie obejmowało wyłącznie grunty państwowe i położone na tych gruntach budynki ale z uwzględnieniem gruntów rolniczych i leśnych.**
- **Grunty komunalne będące w zarządzie państwowych uczelni stały się przedmiotem użytkowania wieczystego, a budynki i urządzenia trwale z nim związane stały się własnością uczelni dopiero z dniem 5.12.1990r.**
- **Z dniem 1 września 2005 roku grunty Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznych stały się ich własnością. Nabycie prawa własności stwierdza w drodze decyzji wojewoda (ustawa z 27.07.2005r. – prawo o szkolnictwie wyższym).**

Uwłaszczenie spółdzielni mieszkaniowych

- **Spółdzielni, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była użytkownikiem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków, innych urządzeń i lokali. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje bez przetargu.**

Grunty zajęte pod drogi publiczne w dniu 31.12.1998r.

Ustawą z dnia 13.10.1998r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998r. nr 133, poz. 872 – art. 73)

- **nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub JST, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych JST za odszkodowaniem.**

**Grunty zajęte pod drogi publiczne w dniu
31.12.1998r. – cd.**

- **Odszkodowanie wypłaca gmina w odniesieniu do dróg gminnych a Skarb Państwa w odniesieniu do pozostałych dróg.**
- **Odszkodowanie wypłacane jest na wniosek właściciela złożony do 31 grudnia 2005r. (od 1.01.2001r.)**
- **Podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej przejścia na własność Skarbu Państwa lub JST nieruchomości jest ostateczna decyzja wojewody.**

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

- Ustawa z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z nr 120 z 2001 r., poz.1299 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. nr 113, poz. 1209 z późn. zm.)
- **Ww. ustawy obowiązywały do 12.10.2005 roku.**
- **Od 13 października 2005 roku obowiązuje:**
Ustawa z dnia 29.07.2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - Dz.U.2012.83 z późn. zm.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

Zakres podmiotowy i przedmiotowy:

Osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu KC, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w mpzp albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić również osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- 1) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;**
- 2) na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.**

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić:

- 1) osoby fizyczne i prawne **będące właścicielami lokali**, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;
- 2) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

Art. 2. 1. W przypadku współużytkowania wieczystego z żądaniem przekształcenia występują wszyscy współużytkownicy wieczystości, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie.

W takim przypadku przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

KC - art. 199.

Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

Wniosek:

- Podmioty uprawnione mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (było do dnia 31.12.2012r.)

Decyzje:

- Starosta – w przypadku nieruchomości SP;
- Wójt, ..., zarząd powiatu, zarząd województwa – w przypadku nieruchomości JST.

Organy wyższego stopnia:

- - wojewoda – w przypadku Skarbu Państwa (od 7.01.2010r.);
- - SKO – w przypadku JST.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

Oplaty:

- **Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz dotychczasowego właściciela należy uiścić opłatę.**
- **Opłatę ustala się w decyzji w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (rozp. RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).**

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

§ 29.

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się 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.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

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.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

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

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

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

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r., oraz ich następcom prawnym, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na ich wniosek, 50% bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia.

W odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, opłatę obniża się o 50 %.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – c.d.

Przekształcenie nieodpłatne:

- **użytkownicy rzeczy lub ich następcy prawni, którym oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz SP przed 5.12.1990r.;**
- **użytkownicy rzeczy lub ich następcy prawni, którzy uzyskali użytkowanie wieczyste na podstawie dekretu z 26.10.1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.**

**Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego
gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo
własności tych gruntów - Dz. U. z 2018r. poz. 1716
(od 1.01.2019r.)**

**Dotychczasowe postępowania umarza się, jeżeli
użytkownik wieczysty (współużytkownicy wieczysti)
nie złoży do 31.03.2019r. oświadczenia o
prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie
ustawy z 2005r.**

**Jeżeli postępowanie nie zakończy się do końca
2021r. z dniem 1.01.2022r. następuje przekształcenie
zgodnie z nowymi regulacjami z 2018r.**

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę **liczby lokali** stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

W przypadku współużytkowania wieczystego gruntu wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym.

Obiekty budowlane i urządzenia budowlane położone na gruncie stają się z dniem przekształcenia częścią składową tego gruntu (za wyjątkiem art. 49.1 KC).

Prawa i obciążenia związane z użytkowaniem wieczystym stają się prawami i obciążeniami związanymi z własnością nieruchomości.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

W przypadku gdy na gruncie są położone także budynki niemieszkalne, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydzielonej z tego gruntu i spełniającej warunki ustawy, następuje z dniem:

- 1) założenia KW dla tej nieruchomości albo**
- 2) wyłączenia z istniejącej KW gruntu niespełniającego warunków ustawy.**

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Ustawy nie stosuje się do gruntów:

- 1) zabudowanych na cele mieszkaniowe, położonych na terenie portów i przystani morskich;**
- 2) oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.**

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w KW oraz EGiB stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, wydawane przez:

1) starostę - w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa;

2) dyrektora oddziału terenowego KOWR oraz dyrektora oddziału regionalnego AMW - w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują te podmioty;

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

3) odpowiednio wójta (burmistrza, prezydenta miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa - w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego;

4) dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych MSWiA - w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje ten podmiot.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Właściwy organ wydaje zaświadczenie z urzędu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku.

Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości.

(cudzoziemcy – 4 m-ce od dostarczenia zezwolenie, w zaświadczeniu data i oznaczenie zezwolenia)

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty jednorazowej.

Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Właściwy organ doręcza zaświadczenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego.

Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane.

Właściwy organ przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia jego wydania.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych.

Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu.

Doręczenie zawiadomienia na taki adres uważa się za dokonane.

Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę.

Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia (po aktualizacji – opłata w trzecim roku od aktualizacji).

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Opłatę wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności właściwy organ może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa).

Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu 20 lat.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Za przekształcenie opłaty nie wnoszą:

1) parki narodowe;

2) osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy:

a) wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,

b) użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie:

– art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy ,

– innych tytułów prawnych, w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990 r.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących własność:

1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody; (w porozumieniu z KOWR, AMW, MSWiA)

2) jednostki samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność SP, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości:

- 1) **60%** - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 2) 50% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 3) 40% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 4) 30% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 5) 20% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 6) 10% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność JST, właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

Przekształcenie prawa u.w. gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Miasto St. Warszawa - uchwała

Przepisy szczególne
W
gospodarce nieruchomościami
(specustawy)

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (drogowa)

- **Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – Dz. U. z 2018r., poz.1474**
- **(do 16.12.2006 r. ustawa dotyczyła jedynie dróg krajowych)**
- **Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. Przepisy rozdziałów 1-5 tracą moc z dniem 31 grudnia 2023 r. (pierwotnie był koniec 2007r. następnie koniec 2013r., koniec 2020r.)**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (drogowa)

- **Wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych wydają decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na wniosek właściwego zarządcy drogi.**
- **Wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych wysyłają zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wnioskodawcy, właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie tej decyzji na adres wskazany w katastrze nieruchomości**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (drogowa)

Wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zawiera w szczególności:

- **1) mapę w skali co najmniej 1:5.000 przedstawiającą proponowany przebieg drogi, z zaznaczeniem terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych, oraz istniejące uzbrojenie terenu;**
- **2) analizę powiązania drogi z innymi drogami publicznymi;**
- **3) mapy zawierające projekty podziału nieruchomości, sporządzone zgodnie z odrębnymi przepisami;**
- **4) określenie zmian w dotychczasowej infrastrukturze zagospodarowania terenu;**
- **5) cztery egzemplarze projektu budowlanego**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami

(drogowa)

Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zawiera w szczególności:

- wymagania dotyczące powiązania drogi z innymi drogami publicznymi, z określeniem ich kategorii;
- określenie linii rozgraniczających teren;
- warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz potrzeb obronności państwa;
- wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich;
- zatwierdzenie podziału nieruchomości;
- oznaczenie nieruchomości lub ich części, według katastru nieruchomości, które stają się własnością Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego;
- zatwierdzenie projektu budowlanego;

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (drogowa)

Wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych doreczają decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wnioskodawcy oraz zawiadamiają o jej wydaniu pozostałe strony w drodze obwieszczeń, odpowiednio w urzędzie wojewódzkim lub starostwie powiatowym oraz w urzędach gmin właściwych ze względu na przebieg drogi, na stronach internetowych tych gmin, a także w prasie lokalnej.

Ponadto wysyłają zawiadomienie o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu na adres wskazany w katastrze nieruchomości.

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (drogowa)

- **Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.**
- **W sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**
- **Do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (drogowa)

Nieruchomości lub ich części stają się z mocy prawa:

- **własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,**
- **własnością odpowiednich JST w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych**
- **z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.**

- **Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna.**

Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (kolejowa)

**Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym
– t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2117 z późn. zm.**

- **Od 2 listopada 2007 roku ustawa określa m.in. „szczególne zasady i warunki przygotowania inwestycji dotyczących linii kolejowych o znaczeniu państwowym, w tym warunki lokalizacji i nabywania nieruchomości na ten cel oraz organy właściwe w tych sprawach” – rozdział 2b.**
- **Rozdział 2b ustawy traci moc z dniem 31 grudnia 2020 r.
*pierwotnie był koniec 2015r***

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (kolejowa)

Decyzję o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej wydaje wojewoda, na wniosek PKP Polskich Linii Kolejowych Spółki Akcyjnej, zwanych dalej "PLK S.A."

Wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej zawiera w szczególności:

- **mapę w skali co najmniej 1:5.000, przedstawiającą istniejące uzbrojenie terenu, proponowany przebieg linii kolejowej, z zaznaczeniem terenu niezbędnego dla planowanych obiektów budowlanych, opracowaną na kopii mapy zasadniczej ... ;**
-

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (kolejowa)

- **określenie zmian w dotychczasowym przeznaczeniu, zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu;**
 - **mapy z projektami podziału nieruchomości, w przypadku konieczności dokonania podziału nieruchomości, sporządzone zgodnie z odrębnymi przepisami;**
 - **opinie: (8) ...**
-

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (kolejowa)

Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej zawiera w szczególności:

- linie rozgraniczające teren;
 - warunki techniczne realizacji inwestycji;
 - warunki wynikające z prawnie chronionych potrzeb ochrony środowiska, ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz potrzeb obronności państwa;
 - wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich;
 - zatwierdzenie podziału nieruchomości
-

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (kolejowa)

- **Nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren linii kolejowej stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stała się ostateczna.**
 - **Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.**
 - **W sprawach dotyczących lokalizacji linii kolejowych przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się.**
-

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (EURO 2012)

**Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu
finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce
Nożnej UEFA EURO 2012 –Dz. U. z 2010r. nr
26, poz. 133 z późn.zm.**

**Wykaz przedsięwzięć EURO 2012 określała Rada
Ministrów w drodze rozporządzenia**

- **NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI DLA
REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ EURO 2012**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (lotnicza)

Ustawa z dnia 12 lutego 2009r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego – Dz. U. z 2018r., poz. 1380

- **Art.3. Właściwy wojewoda wydaje decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez zakładającego lotnisko, zarządzającego lotniskiem lub Polską Agencję Żeglugi Powietrznej.**
- **Art. 4. Wniosek, o którym mowa w art. 3, można złożyć nie później niż do dnia 31 grudnia 2020 r. (*pierwotnie koniec 2015r.*)**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (lotnicza)

Do wniosku załącza się:

- **mapę w skali co najmniej 1:5.000 przedstawiającą projektowany obszar lotniska, z zaznaczeniem terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych, oraz istniejące uzbrojenie terenu;**
- **mapy zawierające projekty podziału nieruchomości;**
- **oznaczenie nieruchomości podlegających wykupieniu przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego;**
- **określenie zmian w dotychczasowej infrastrukturze zagospodarowania terenu;**
- **cztery egzemplarze projektu budowlanego**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (lotnicza)

- **Z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, nieruchomości w liniach rozgraniczających inwestycji, stają się z mocy prawa własnością SP albo właściwej JST - w przypadku, gdy zakładającym lotnisko albo zarządzającym lotniskiem jest organ tej JST albo jej samorządowa jednostka organizacyjna.**
- **Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje właściwy wojewoda w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego stała się ostateczna.**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (lotnicza)

- Do usuwania drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją o zezwoleniu wydaną na rzecz zakładającego lotnisko, nie stosuje się przepisów ustawy o ochronie przyrody w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie oraz opłat z tym związanych.
- Do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzją o zezwoleniu ... nie stosuje się przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- W sprawach dotyczących decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego nie stosuje się przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (przeciwpowodziowa)

USTAWA z dnia 8 lipca 2010 r.

o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych - Dz. U. z 2018r., poz. 433 z późn. zm.

Decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji wydaje wojewoda na wniosek inwestora.

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (przeciwpowodziowa)

Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji zawiera:

- **charakterystykę inwestycji określającą rodzaj budowli przeciwpowodziowej oraz jej lokalizację i parametry techniczne;**
- **mapę w skali co najmniej 1:10 000, przedstawiającą projektowany obszar inwestycji z zaznaczeniem podziału geodezyjnego nieruchomości oraz terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych, oraz istniejące uzbrojenie terenu, a także wskazanie części nieruchomości będących częścią inwestycji, na której nie będą prowadzone roboty budowlane;**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (przeciwpowodziowa)

- **analizę powiązania inwestycji z mapami zagrożenia powodziowego, mapami ryzyka powodziowego, z planami zarządzania ryzykiem powodziowym, o ile zostały opracowane;**
 - **mapy zawierające projekty podziału nieruchomości, sporządzone zgodnie z odrębnymi przepisami;**
 - **określenie zmian w dotychczasowej infrastrukturze zagospodarowania terenu;**
 - **cztery egzemplarze projektu budowlanego;**
 - **opinie: (12) ...**
-

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (gazowa)

USTAWA z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu – Dz. U. z 2017r., poz.2302 z późn. zm.

- **Nieruchomości znajdujące się w liniach rozgraniczających teren inwestycji stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu stała się ostateczna, za odszkodowaniem.**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (atomowa)

- **Ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących – Dz. U. z 2018r., poz. 1557**
- **Obiekty energetyki jądrowej oraz inwestycje towarzyszące są inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisowo gospodarce nieruchomościami.**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami

(atomowa)

Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej wydaje właściwy miejscowo wojewoda.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej określa i zawiera:

- 1) określenie nieruchomości objętych inwestycją w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, w tym linii rozgraniczających obszar inwestycji;**
- 2) warunki techniczne realizacji inwestycji;**
- 3) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, w tym dotyczące przeciwdziałania poważnym awariom przemysłowym;**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (atomowa)

- 4 warunki ochrony przeciwpożarowej dla inwestycji;
- 5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich;
- 6) zatwierdzenie podziału nieruchomości;
- 7) oznaczenie nieruchomości, w stosunku do których decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 24 ust. 7 – wygaśnięcie prawa u.w.;
- 8) oznaczenie nieruchomości, w stosunku do których decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 28 ust. 1 – ograniczenie sposobu korzystania;

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (atomowa)

- **9) oznaczenie nieruchomości, w stosunku do których decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 24 ust. 3 – stają się własnością SP;**
- **10) termin wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali i innych pomieszczeń;**
- **11) lokalizację sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich oraz podmorskich kabli i rurociągów, za pomocą współrzędnych geograficznych;**
- **12) oznaczenie gruntów pokrytych powierzchniowymi wodami płynącymi.**

„specustawy” w gospodarce nieruchomościami (atomowa)

- **Warunkiem ubiegania się przez inwestora o wydanie pozwolenia na budowę obiektu energetyki jądrowej lub pozwolenia na prace przygotowawcze jest uprzednie uzyskanie decyzji zasadniczej.**
- **Decyzję zasadniczą wydaje minister właściwy do spraw gospodarki, na wniosek inwestora, po zasięgnięciu opinii Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w zakresie wpływu inwestycji na bezpieczeństwo wewnętrzne państwa.**

Ustawa „przesyłowa”

- **USTAWA z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych – Dz.U. z 2018r. poz. 404**

Art. 35. 2. Przepisy rozdziałów 1-5 tracą moc z dniem 31 grudnia 2025 r.

WYKAZ STRATEGICZNYCH INWESTYCJI W ZAKRESIE SIECI PRZESYŁOWYCH

- 1. Budowa linii 400 kV Ełk Bis - Granica RP.
- 2. Budowa linii 400 kV Ełk Bis - Łomża.
- 3. Budowa linii 400 kV Ostrołęka - Stanisławów.
- 4. Budowa linii 400 kV Ostrołęka - Olsztyn Mątki.
- 5. Budowa linii 400 kV Płock - Olsztyn Mątki.
- 6. Budowa linii 400 kV Kozienice - Siedlce Ujrzanów.
- 7. Budowa linii 400 kV Kozienice - Ołtarzew.
- ...
- 27. Rozbudowa lub przebudowa linii 220 kV Kozienice - Rożki.
- 28. Rozbudowa lub przebudowa linii 220 kV Rożki - Kielce.

Inne „specustawy”:

USTAWA z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych – Dz. U. z 2017r., poz. 2062 z późn. zm.

USTAWA z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji – Dz.U. z 2018r. poz. 1398

USTAWA z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym – Dz. U. z 2018r., poz. 1089

USTAWA z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - Dz. U. z 2018r., poz. 1496

Dziękuję za uwagę i współpracę