

Gospodarka gruntami i wywłaszczanie

USTAWA

z dnia 29 kwietnia 1985 r.

o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1.

1. Ustawa określa zasady:

1) gospodarowania gruntami zabudowanymi i gruntami przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy, zwanymi dalej „gruntami”; zabudowę w rozumieniu ustawy stanowią budowle i urządzenia służące do funkcjonowania miast i wsi oraz inne budowle i urządzenia o znaczeniu krajowym lub regionalnym,

2) wywłaszczania nieruchomości.

2. Zasady gospodarowania gruntami określone w ustawie nie obejmują gruntów zabudowanych, wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz związanych z państwowym gospodarstwem leśnym i położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego wyłącznie na cele gospodarki rolnej i leśnej.

Art. 2.

1. Gospodarka gruntami stanowiącymi własność Skarbu Państwa należy z zastrzeżeniem ust. 1 a do właściwości woj ewodów i rejonowych organów rządowej administracji ogólnej, a gruntami stanowiącymi własność gminy - do właściwości rad gmin i zarządów gmin, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

1 a. Gospodarka gruntami stanowiącymi własność Skarbu Państwa na potrzeby: Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej i Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji, Krajowego Biura Wyborczego oraz Państwowej Inspekcji Pracy, a także ministerstw, urzędów centralnych i urzędów wojewódzkich - należy do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

2. Wywłaszczanie nieruchomości należy do właściwości rejonowych organów rządowej administracji ogólnej.

Art. 3.

1. Przepisy dotyczące gmin stosuje się odpowiednio do związków międzygminnych.

2. Lokalem w rozumieniu niniejszej ustawy jest również garaż będący częścią składową budynku.

Art. 4.

1. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy mogą być sprzedawane osobom prawnym i osobom fizycznym albo oddawane tym osobom w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7. Sprzedaż albo oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem może nastąpić także na rzecz kilku osób.

2. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie przekazywane w drodze umowy na własność gminy albo nieodpłatnie oddawane gminie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie lub użyczane, a grunty stanowiące własność gminy mogą być nieodpłatnie przekazywane w drodze umowy na własność Skarbu Państwa lub innej gminy albo nieodpłatnie oddawane Skarbowi Państwa lub innej gminie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie lub użyczane; do przekazania gruntów na własność stosuje się przepisy o przenoszeniu własności.

3. Grunty, o których mowa w ust. 1, mogą być sprzedawane, oddawane w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem cudzoziemcom, z zastrzeżeniem ust. 7. Do sprzedaży i oddania w

użytkowanie wieczyste wymagana jest zgoda Ministra Spraw Wewnętrznych, z zastosowaniem ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 1933 r. Nr 24, poz. 202, z 1988 r. Nr 41, poz. 325 i z 1990 r. Nr 79, poz. 466).

4. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być oddawane odpłatnie w zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, z zastrzeżeniem ust. 4a, a grunty stanowiące własność gminy - komunalnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.

4a. Grunty oraz położone na nich budynki i urządzenia trwale związane z gruntem, stanowiące własność Skarbu Państwa, oddawane są w zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym, o których mowa w art. 2 ust. 1a, nieodpłatnie.

5. Grunty, o których mowa w ust. 1, mogą być oddawane na krótki czas w użyczenie osobom prawnym, osobom fizycznym oraz państwowym i komunalnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.

6. Osobom prawnym oraz osobom fizycznym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową i wychowawczą oraz sportowo-turystyczną, grunty, o których mowa w ust. 1, mogą być sprzedawane za cenę obniżoną lub oddawane nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste lub użytkowanie, na cele nie związane z prowadzeniem działalności zarobkowej. Dla tych samych celów grunty te mogą być również oddawane nieodpłatnie w zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej. Grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod pracownicze ogrody działkowe mogą być oddawane nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste organizacjom zrzeszającym działkowców.

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

8. Sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7 oraz art. 23 ust. 4 i art. 88a, a także sprzedaż wolnych budynków i innych urządzeń oraz wolnych lokali, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, następuje w drodze przetargu organizowanego na zasadach ustalonych przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Właścicielom lub użytkownikom wieczystym gruntów mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, części przyległego gruntu niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanej działki, jeżeli części te nie mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste jako odrębne działki budowlane.

9. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy mogą być zamieniane na grunty stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób prawnych lub osób fizycznych.

Art. 5.

Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi. Grunty te mogą również stanowić wkłady niepieniężne (aporty) w spółkach prawa handlowego.

Art. 6.

Nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości za cenę ustaloną w sposób określony w art. 39. Z wnioskiem w tej sprawie może wystąpić użytkownik wieczysty, zarząd gminy lub rejonowy organ rządowej administracji ogólnej.

Art. 7.

W sprawach nie uregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 8.

Sprzedaż i oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę i najem, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, położonych na obszarach:

- 1) morskich pasów nadbrzeżnych - wymaga porozumienia z organem administracji rządowej właściwym w sprawach morskich,
- 2) terenów górniczych - wymaga, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu, porozumienia z organem właściwym do udzielenia koncesji na wydobywanie kopalin,
- 24) parków narodowych - wymaga porozumienia z właściwym dyrektorem parku narodowego.

Art. 9.

1. Państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, w tym również organy rządowej administracji

ogólnej, nabywają nieruchomości w drodze umowy na własność Skarbu Państwa, a komunalne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej - na własność gminy.

2. Nieruchomości nabyte w drodze umowy przez państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej pozostają ich zarządzie.

Art. 10.

1. Podział nieruchomości może nastąpić, jeżeli jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podział nieruchomości może nastąpić w celu:

1) zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej dwoma lub więcej domami jednorodzinnymi bądź innymi domami mieszkalnymi albo domami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z indywidualnym gospodarstwem rolnym, jeżeli podział ten ma polegać na wydzieleniu poszczególnym współwłaścicielom domów wraz z gruntem niezbędnym do prawidłowego korzystania z tych domów,

2) wydzielenia gruntu niezbędnego do prawidłowego korzystania z domu lub budynku wzniesionego przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze,

3) wydzielenia gruntu nabytego w drodze zasiedzenia.

3. Podział nieruchomości następuje na podstawie decyzji rejonowego organu rządowej administracji ogólnej, zatwierdzającej projekt podziału.

4. Przepis ust. 3 nie dotyczy podziału, o którym orzeka sąd. Jeżeli dopuszczalność podziału jest uzależniona od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ust. 1), sąd zasięga w tej sprawie opinii rejonowego organu rządowej administracji ogólnej.

5. Grunty wydzielone pod budowę ulic z nieruchomości objętej na wniosek właściciela podziałem przechodzą na własność gminy z dniem, w którym decyzja lub orzeczenie o podziale stały się ostateczne lub prawomocne, za odszkodowaniem ustalonym według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Rozdział 2**Zasoby gruntów****Art. 11.**

1. Gminy mogą tworzyć zasoby gruntów na cele zabudowy miast i wsi, w szczególności przeznaczone na realizację zorganizowanego budownictwa wielorodzinnego oraz związanych z tym budownictwem budowli i urządzeń na obszarach przeznaczonych na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2. Przez zorganizowane budownictwo wielorodzinne rozumie się budownictwo wielorodzinnych domów mieszkalnych o charakterze osiedlowym, realizowane na gruntach przygotowywanych w formie zorganizowanej przestrzennie przez gminę.

3. Granice gruntów przeznaczonych pod zorganizowane budownictwo wielorodzinne ustalają, w drodze uchwały, rady gmin.

4. Projekty uchwał, o których mowa w ust. 3, podlegają wyłożeniu do wglądu zainteresowanych osób na przeciąg 21 dni w siedzibie zarządu gminy, o czym zawiadamia się te osoby na piśmie.

5. W okresie wyłożenia zainteresowane osoby mogą składać wnioski, uwagi i zastrzeżenia do projektu uchwały. Rada gminy, podejmując uchwałę, rozpatruje złożone wnioski, uwagi i zastrzeżenia oraz rozstrzyga o sposobie ich załatwienia. O rozstrzygnięciu zawiadamia się na piśmie zainteresowane osoby.

Art. 12.

Zarządy gmin nabywają grunty do zasobów, przygotowują dla nich opracowania geodezyjne i projektowe oraz projekty podziałów nieruchomości, a także wyposażają grunty wchodzące do zasobów w urządzenia komunalne oraz niezbędne sieci uzbrojenia terenu.

Art. 13.

1. Granice między nieruchomościami nabywanymi na własność Skarbu Państwa lub na własność gminy przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego lub, jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić, według stanu w ewidencji gruntów i budynków.

2. W razie sporu co do przebiegu przyjętych linii granicznych, nie wstrzymuje się czynności związanych z nabyciem nieruchomości, a osoby zainteresowane mogą dochodzić wyłącznie odszkodowania pieniężnego w drodze sądowej.

Art. 14.

1. Rady gmin mogą ustalać w drodze uchwał granice gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, na obszarach przeznaczonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
2. Zabudowane części nieruchomości nie mogą być bez zgody ich właścicieli lub użytkowników wieczystych objęte uchwałą, o której mowa w ust. 1.
3. Nieruchomości położone w granicach, o których mowa w ust. 1, podlegają scaleniu i podziałowi na działki budowlane.
4. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne następuje:
 - 1) na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, posiadających więcej niż 50% powierzchni gruntów położonych w granicach, o których mowa w ust. 1,
 - 2) z urzędu, jeżeli powierzchnia nieruchomości będących własnością gminy stanowi więcej niż 10% powierzchni gruntów położonych w granicach, o których mowa w ust. 1.
5. Właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, o których mowa w ust. 3, wybierają ze swego grona radę uczestników scalenia posiadającą uprawnienia opiniodawcze w postępowaniu scaleniowym. Liczebność rady powinna być uzależniona od liczby uczestników scalenia, nie powinna jednak wynosić więcej niż 10 osób. Jeżeli liczba uczestników scalenia wynosi mniej niż 10 osób, rady nie wybiera się.
6. Przez skoncentrowane budownictwo jednorodzinne rozumie się budowę na gruntach położonych w granicach, o których mowa w ust. 1, w formie zorganizowanej przestrzennie, co najmniej 10 domów jednorodzinnych.

Art. 15.

1. Uchwała rady gminy o ustaleniu granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne zawiera:
 - 1) opracowane geodezyjnie granice gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne,
 - 2) geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości na działki budowlane,
 - 3) rejestr nieruchomości, z wykazaniem stanu dotychczasowego oraz stanu nowego, w tym działek budowlanych przyznanych uczestnikom scalenia w zamian za nieruchomości będące ich własnością lub pozostające w ich użytkowaniu wieczystym,
 - 4) rodzaje urządzeń technicznych planowanych do budowy, terminy ich wybudowania oraz źródła finansowania,
 - 5) rozstrzygnięcie wysokości odszkodowań za grunty, które przeszły na własność gminy,
 - 6) informacje o wysokości opłat adiacenckich, obciążających poszczególne działki budowlane.
2. Projekt uchwały, o której mowa w ust. 1, podlega zaopiniowaniu przez radę uczestników scalenia oraz wyłożeniu do wglądu zainteresowanych osób na przeciąg 21 dni, w siedzibie zarządu gminy, o czym zawiadamia się te osoby na piśmie.
3. W okresie wyłożenia zainteresowane osoby mogą składać wnioski, uwagi i zastrzeżenia do projektu uchwały. W składanych wnioskach zainteresowane osoby mogą wskazać działki budowlane, które chciałyby otrzymać w zamian za posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem. Złożone wnioski, uwagi i zastrzeżenia podlegają zaopiniowaniu przez radę uczestników scalenia.
4. Rada gminy podejmująca uchwałę zapoznaje się z opinią rady uczestników scalenia, rozpatruje złożone wnioski, uwagi i zastrzeżenia oraz rozstrzyga o sposobie ich załatwienia; o rozstrzygnięciu zawiadamia się na piśmie zainteresowane osoby.

Art. 16.

1. Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia ulic i placów. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości i ogólnej powierzchni gruntów wydzielonych pod ulice i place.
2. W zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty otrzymuje odpowiednio na własność lub w użytkowanie wieczyste taką liczbę działek budowlanych wydzielonych z tych nieruchomości, których łączna powierzchnia odpowiada powierzchni jego nieruchomości pomniejszonej w sposób określony w ust. 1. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia działek o powierzchni ściśle ekwiwalentnej, dokonuje się rozliczenia w gotówce. Zamiana własności lub prawa użytkowania wieczystego dotychczasowych nieruchomości na własność lub użytkowanie wieczyste działek budowlanych następuje z mocy uchwały, o której mowa w art. 14 ust. 1.
3. Dotychczasowym właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości należy w miarę możliwości przyznać działki, o których mowa w ust. 2, wydzielone w całości lub w części z ich nieruchomości.
4. Grunty nie wchodzące w skład działek oddanych zgodnie z przepisem ust. 2 dotychczasowym właścicielom lub użytkownikom wieczystym, a w szczególności grunty wydzielone pod ulice i place, przechodzą z mocy prawa na własność gminy z dniem, w którym uchwała rady gminy o ustaleniu granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne stała się prawomocna.
5. Za grunty, które przeszły na własność gminy, a także za urządzenia, których właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie mógł zabrać, oraz za drzewa i krzewy wypłaca się odszkodowanie na podstawie zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Koszty odszkodowań ponosi gmina.
6. Osoby, które otrzymały wydzielone działki budowlane, są obowiązane do wnoszenia na rzecz gminy opłat adiacenckich odpowiednio do wzrostu wartości tych działek w stosunku do uprzednio posiadanych nieruchomości. Przy ustalaniu wartości uprzednio posiadanych nieruchomości nie uwzględnia się wartości urządzeń, drzew i krzewów, o których mowa w ust. 5, jeżeli ich właściciel lub użytkownik wieczysty otrzymał za nie odszkodowanie.

Art. 17.

1. Uchwała rady gminy, o której mowa w art. 14 ust. 1, stanowi podstawę do dokonania odpowiednich wpisów w księgach wieczystych, do założenia nowych ksiąg wieczystych dla gruntów, które przeszły na własność gminy, oraz do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków.
2. Ustanowione na nieruchomości służebności gruntowe znosi się, jeżeli są zbędne do korzystania z wydzielonych działek budowlanych. Pozostałe służebności oraz inne obciążenia nieruchomości przechodzą odpowiednio na wydzielone działki budowlane przyznane dotychczasowym właścicielom lub użytkownikom wieczystym tych nieruchomości.
3. Zmiany wpisów w księgach wieczystych oraz założenia nowych ksiąg wieczystych dokonuje się na wniosek gminy.
4. Koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości na działki budowlane, z zastrzeżeniem art. 16 ust. 5, ponoszą uczestnicy postępowania proporcjonalnie do powierzchni posiadanych przez nich nieruchomości.

Art. 18.

Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określi zasady i tryb ustalania granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, scalenia i podziału nieruchomości na działki budowlane, zamiany własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości na własność lub użytkowanie wieczyste wydzielonych działek budowlanych, wyboru i działania rady uczestników scalenia, ustalania opłat adiacenckich oraz rozliczenia kosztów.

Rozdział 3

Sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę, najem i użyczenie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy

Art. 19.

1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy wymaga zawarcia umowy. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu do księgi wieczystej.
2. Postanowienia umowy, określające sposób korzystania z gruntów przez właściciela lub użytkownika wieczystego, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej.

Art. 20.

Oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń.

³Art. 21.

7. Sprzedaż lokalu zajmowanego przez najemcę lub dzierżawcę może nastąpić tylko na rzecz tego najemcy lub dzierżawcy albo wskazanej przez niego osoby bliskiej stale z nim zamieszkującej, za cenę równą wartości tego lokalu ustalonej w sposób określony w art. 38. Rada gminy może ustalić w drodze uchwały ulgi przy sprzedaży tych lokali mieszkalnych.
 8. Uprawnienie do wskazania osoby bliskiej nie przysługuje najemcy zajmującemu lokal na podstawie przepisów o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych.
- 49 Wojewoda w odniesieniu do domów stanowiących własność Skarbu Państwa lub rada gminy w odniesieniu do domów stanowiących własność gminy mogą określić kryteria przeznaczania do sprzedaży lokali w tych domach.

Art. 22.

W wypadku sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym obiekt zabytkowy, nabywca jest obowiązany do odbudowy lub remontu obiektu w terminie określonym w umowie i utrzymania go w należytym stanie.

Art. 23.

1. Rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem. Wykaz ten wywiesza się na okres 6 tygodni w siedzibie organu rejonowego lub zarządu gminy.

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

- 1) nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej,
- 2) oznaczenie nieruchomości według danych z ewidencji gruntów i budynków,
- 3) powierzchnię nieruchomości,
- 4) opis nieruchomości,
- 5) przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i sposób jej zagospodarowania,
- 6) terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy,
- 7) formę sprzedaży lub oddania nieruchomości,
- 8) cenę gruntu, budynku i urządzenia oraz lokalu,
- 9) wysokość opłat i terminy ich wnoszenia,
- 10) warunki zmiany ceny nieruchomości i wysokości opłat.

3. Najemców lub dzierżawców lokali zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz o przysługującym im pierwszeństwie nabycia zajmowanego lokalu.

4. Byli właściciele nieruchomości przejętych na rzecz Skarbu Państwa lub ich spadkobiercy mają pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli zaoferują cenę równą wartości tej nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 38. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio, chyba że adres byłego właściciela nieruchomości nie jest znany.

Art. 24.

1. Organy, o których mowa w art. 23 ust. 1, podają do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu nie wcześniej niż po upływie okresu wywieszenia wykazu nieruchomości. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie, o którym mowa w art. 23 ust. 2. W ogłoszeniu tym nie zamieszcza się nieruchomości, o których nabycie złożyły wnioski osoby wymienione w art. 23 ust. 4, a także nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 5, 6 i 7.

2. Jeżeli sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze pierwszego przetargu nie doszło do skutku, przeprowadza się drugi przetarg, obniżając wywoławczą cenę nieruchomości ustaloną w pierwszym przetargu.

3. Jeżeli sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drugim przetargu nie doszło do skutku, nieruchomość może być sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste bez przeprowadzenia kolejnego przetargu.

4. Organy, o których mowa w art. 23 ust. 1, są obowiązane wystąpić, w terminie 1 miesiąca od dnia ustalenia nabywcą nieruchomości, do biura notarialnego z wnioskiem o zawarcie umowy z tą osobą. Jeżeli osoba ustalona nabywcą nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w biurze notarialnym w oznaczonym dniu i godzinie, organy te mogą odstąpić od zawarcia umowy.

Art. 25.

1. Osoba prawna lub osoba fizyczna, której oddano w użytkowanie wieczyste grunt stanowiący własność Skarbu Państwa lub własność gminy, albo jej następca prawny powinna go zagospodarować w sposób i w terminie określonym w umowie, jeżeli termin taki został w niej określony. Jeżeli zagospodarowanie gruntu polega na jego zabudowie, za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie - wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym.

2. Termin, o którym mowa w ust. 1, może ulec przedłużeniu, jeżeli jego niedotrzymanie zostało spowodowane okolicznościami niezależnymi od nabywcy gruntów.

Art. 26.

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

2. Rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy może wydać decyzję o rozwiązaniu umowy i zarządzi odebranie gruntów stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego.

3. Rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i zarządzenie odebrania gruntu może nastąpić również w razie nieutrzymywania w należytym stanie budynków i urządzeń oddanych w użytkowanie wieczyste łącznie z gruntem.

4. Prawo użytkowania wieczystego może być wyłączone.

Art. 27.

1. Jeżeli umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie stanowi inaczej, nieruchomość jest wolna od wszelkich długów i ciężarów. Umowa ta nie może znieść służebności niezbędnej do korzystania z gruntu, z którym służebność jest związana.

2. Osoby, którym przysługiwały ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości, mogą w terminie roku, licząc od dnia

zawiadomienia ich o zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zgłosić rejonowemu organowi rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarządowi gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy roszczenia o odszkodowanie według zasad właściwych dla wywłaszczania nieruchomości.

3. Kwotę przypadającą do zapłaty dwu lub więcej osobom składa się - w braku zgody na proponowany sposób wypłaty - do depozytu sądowego w celu podziału jej między osoby uprawnione.

4. Wykreślenie z ksiąg wieczystych długów i ciężarów, o których mowa w ust. 1, następuje na wniosek nabywcy, a także rejonowego organu rządowej administracji ogólnej lub zarządu gminy.

Art. 28.

Przepisy art. 25 i 27 stosuje się odpowiednio do gruntów sprzedawanych przez rejonowy organ rządowej administracji ogólnej lub zarząd gminy.

Art. 29.

W razie niewykonania obowiązków określonych w art. 22 lub niedotrzymania terminu określonego w art. 25 ust. 1 i nieprzedłużenia jego, rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości nabytych od Skarbu Państwa, a zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości nabytych od gminy może żądać, aby właściciel przeniósł własność nabytej działki odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy za odpowiednim wynagrodzeniem, nie wyższym jednak, niż wyniosłoby odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia tej nieruchomości.

Art. 30.

W wypadku wydzierżawiania lub wynajmowania gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność gminy, dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy tego gruntu przysługuje pierwszeństwo w jego otrzymaniu, jeżeli dzierżawił lub wynajmował ten grunt przez okres dłuższy niż 10 lat.

⁵Art. 31.

5. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa szczegółowe zasady i tryb oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów, sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, sposób zapłaty ceny sprzedaży, rozliczeń z tytułu rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży.

6. Minister Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Finansów, w drodze rozporządzenia, ustala ulgowe stawki opłat za czynności notarialne i sądowe dokonywane w związku z oddawaniem w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedażą nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy.

Art. 32.

Przy sprzedaży działek zabudowanych domami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z indywidualnym gospodarstwem rolnym, jak również działek przeznaczonych pod taką zabudowę (działki zagrodowe), jeżeli sprzedaż następuje łącznie z gruntami wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego lub jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby posiadającej gospodarstwo rolne, stosuje się przepisy o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych w zakresie trybu, warunków i ceny.

Rozdział 4

Zarząd nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub własność gminy

Art. 33.

1. Państwowe i komunalne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej zarządzają wydzielonymi im i nabytymi gruntami, wraz z położonymi na nich budynkami i urządzeniami związanymi trwale z gruntami, stanowiącymi odpowiednio własność Skarbu Państwa lub własność gminy.

2. Państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej uzyskują grunty stanowiące własność Skarbu Państwa w zarząd na podstawie decyzji rejonowego organu rządowej administracji ogólnej lub na podstawie zawartej, za zezwoleniem tego organu, umowy o przekazaniu między państwowymi jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej albo umowy, o której mowa w art. 9 ust. 2. Przepis ten stosuje się odpowiednio do komunalnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej.

2a. Państwowe jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 2 ust. 1a, otrzymują w zarząd grunty stanowiące własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

3. Państwowe i komunalne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej korzystają z nieruchomości będącej w ich zarządzie zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki. W tym zakresie mogą zgodnie z przepisami szczególnymi dokonywać zmian dotychczasowej zabudowy oraz wznosić nowe budowle.

Art. 34.

W decyzji lub umowie, o których mowa w art. 33, określa się położenie nieruchomości, jej powierzchnię i granice, warunki oraz okres zarządu, który może być nie oznaczony lub oznaczony na czas nie dłuższy jednak niż 10 lat. W decyzji określa się sposób korzystania z nieruchomości.

Art. 35.

1. Wygaśnięcie zarządu następuje z upływem okresu, na który został ustanowiony, a w razie jego ustanowienia na okres nie oznaczony - w terminie ustalonym w decyzji o wygaśnięciu zarządu, umożliwiającym zlikwidowanie działalności zarządcy na tej nieruchomości.

2. Rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy może orzec o wygaśnięciu zarządu ustanowionego na okres nie oznaczony lub przed upływem okresu, na który został ustanowiony:

1) w razie stwierdzenia, że nieruchomość jest w całości lub w części zbędna zarządcy bądź jest wykorzystywana niezgodnie z jej przeznaczeniem,

2) jeżeli sposób korzystania z nieruchomości pogarsza stan środowiska w stopniu zagrażającym życiu, zdrowiu lub mieniu,

3) jeżeli w planie zagospodarowania przestrzennego zająd zmiany, które nie pozwalają na dalsze wykorzystywanie nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, a zarządca nie wyraził zgody na zmianę sposobu wykorzystywania nieruchomości.

3. Decyzja o odebraniu zarządu przysługuje jednostkom organizacyjnym:

1) resortu obrony narodowej - wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej lub upoważnionym przez niego organem,

2) resortu spraw wewnętrznych i administracji - wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji lub upoważnionym przez niego organem,

3) Urzędu Ochrony Państwa - wymaga zgody wojewody, wydanej w porozumieniu z Szefem Urzędu Ochrony Państwa.

Art. 36.

1. Państwowa lub komunalna jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, sprawująca zarząd nieruchomością, jest obowiązana zgłosić odpowiednio rejonowemu organowi rządowej administracji ogólnej lub zarządowi gminy wniosek o przejęcie całości lub części nieruchomości, które stały się dla niej zbędne.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy nieruchomości lub ich części, które stały się zbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

3. Państwowe jednostki organizacyjne, wymienione w art. 2 ust. 1a, zgłaszają wniosek, o którym mowa w ust.

1, Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Art. 37.

Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa szczegółowe zasady i tryb oddawania w zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, przekazywania tych nieruchomości między państwowymi albo komunalnymi jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej i dokonywania rozliczeń z tego tytułu.

Rozdział 5

Ustalanie cen nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność gminy, opłat z tytułu użytkowania wieczystego i zarządu oraz innych opłat

Art. 38.

1. Biegli powołani i wpisani przez wojewodę na listę wojewódzką lub inne osoby posiadające uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości określają wartość gruntów nie zabudowanych i znajdujących się pod zabudową, a także wartość położonych na tych gruntach budynków i innych urządzeń oraz lokali.
2. Wartość gruntów określa się przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie gruntami, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego dla tych gruntów, ich położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, a także stanu zagospodarowania tych gruntów.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do określania wartości budynków, innych urządzeń oraz lokali.
4. Wartość budynków i innych urządzeń przeznaczonych do rozbiórki lub likwidacji ustala się według wartości materiałów porozbiórkowych.
5. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast określi w drodze zarządzenia szczegółowe zasady ustalania wartości gruntów nie zabudowanych i znajdujących się pod zabudową, a także wartości położonych na tych gruntach budynków i innych urządzeń oraz lokali, stosowane przez osoby posiadające uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości, o których mowa w ust. 1.

Art. 39.

1. Cenę gruntu, budynku i innych urządzeń oraz lokalu ustala się w wysokości nie niższej od ich wartości określonej stosownie do art. 38.
2. Cenę gruntów, budynków i innych urządzeń oraz lokali, sprzedawanych lub oddawanych w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, stanowi cena osiągnięta w tym przetargu.
3. Informację o cenach wymienionych w ust. 1 zamieszcza się w wykazie, o którym mowa w art. 23 ust. 2.

Art. 40.

1. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste lub zarząd gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe, oświatowo-wychowawcze, lecznicze i profilaktyki zdrowotnej oraz opieki społecznej i organizacji charytatywnych, a także gruntu zabudowanego domami mieszkalnymi, wynosi 1 % ceny ustalonej na podstawie art. 39.
2. Wysokość opłaty rocznej za zarząd gruntami oddanymi na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa wynosi 0,3% ceny ustalonej na podstawie art. 39. Rada Ministrów w drodze rozporządzenia, określi rodzaje gruntów, które uważa się za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa.
3. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste lub zarząd gruntu nie zabudowanego lub zabudowanego nie wymienionego w ust. 1 wynosi 3% ceny ustalonej na podstawie art. 39. Stawka procentowa opłaty może ulec podwyższeniu w drodze zarządzenia wojewody w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub uchwały rady gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy.
4. Obniża się:
 - 1) cenę sprzedaży obiektów wpisanych do rejestru zabytków - o 50 %,,
 - 2) opłatę za użytkowanie wieczyste gruntów zawartych w granicach wskazanych w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków - o 50 %. Rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, a rada gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy może zastosować dalszą obniżkę ceny, o której mowa w pkt 1, lub opłaty, o której mowa w pkt 2, do całkowitego zwolnienia łącznie.
- 4a. Muzeum rejestrowane zwolnione jest od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, użytkowania i zarządu gruntami i budynkami, stanowiącymi własność Skarbu Państwa.
5. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, po zasięgnięciu opinii właściwych komisji sejmowych, określa zasady i tryb ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego i zarządu gruntów i budynków oraz zasady stosowania obniżki opłat za użytkowanie wieczyste gruntów nabytych lub nabywanych pod budownictwo mieszkaniowe, a także gruntów nabytych lub nabywanych na cele wyznaniowe.

Art. 41.

1. Opłaty za użytkowanie wieczyste i zarząd ustala się w formie opłat rocznych, z tym że pierwsza opłata nie może być większa niż 25 % ceny, lecz nie niższa niż 15 % ceny. Informację o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste zamieszcza się w wykazie, o którym mowa w art. 23 ust. 2.
2. Emeryci i renciści, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta, korzystają, jeżeli są użytkownikami wieczystymi, z 50 % obniżki w opłatach.
3. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa zasady i tryb stosowania obniżki, o której mowa w ust. 2, w odniesieniu do członków spółdzielni mieszkaniowych.

Art. 42.

1. Ceny gruntów, budynków i innych urządzeń oraz lokali, a także opłaty za grunty oddane w użytkowanie wieczyste, są ustalane w umowie, o której mowa w art. 19 ust. 1.
2. (Ceny gruntów, budynków i innych urządzeń oraz lokali, stanowiących własność skarbu państwa lub własność gminy, a także opłaty za zarząd tymi gruntami, budynkami i innymi urządzeniami oraz lokalami, ustala odpowiednio rejonowy organ rządowej administracji ogólnej lub zarząd gminy, w decyzji o oddaniu w zarząd.

Art. 43.

1. Opłaty za użytkowanie wieczyste i zarząd gruntów nie zabudowanych i zabudowanych mogą być, na skutek zmiany wartości gruntów, aktualizowane w okresach nie krótszych niż jeden rok.
2. Aktualizacji opłaty dokonuje się na podstawie oszacowania wartości gruntów przez osoby, o których mowa w art. 38 ust. 1, według stanu na dzień oszacowania i przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej.

Art. 43a.

1. Rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy, zamierzający podwyższyć opłatę za użytkowanie wieczyste, powinny wypowiedzieć wysokość obowiązującej strony opłaty, z równoczesną ofertą przyjęcia nowej jej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej opłaty i pouczyć o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia przez użytkownika wieczystego. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania, o którym mowa w art. 43 ust. 2, oraz gdzie można zapoznać się z jego treścią.
2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione albo jest uzasadnione w mniejszej wysokości. W wypadku niezłożenia wniosku, strony wiąże nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, wnosi się co do gruntów Skarbu Państwa przeciwko rejonowemu organowi rządowej administracji ogólnej, zaś co do gruntów stanowiących własność gminy - przeciwko zarządowi gminy.
4. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki podwyższenia opłaty, spoczywa na organie, który wypowiedział wysokość obowiązującej strony opłaty.

Art. 43b.

Wniosek do kolegium składa się na piśmie w 2 egzemplarzach. Podlega on opłacie skarbowej pobieranej na podstawie odrębnych przepisów.

Art. 43c.

1. Termin pierwszej rozprawy wyznacza się niezwłocznie, doręczając jednocześnie stronie przeciwnej odpis wniosku.
2. Kolegium powinno dążyć do polubownego zakończenia sporu. W razie braku ugody, kolegium wydaje orzeczenie.
3. Na wniosek strony przyznaje się w orzeczeniu zwrot kosztów postępowania i opłat od strony przeciwnej stosownie do wyników sporu.
4. Do postępowania przed kolegium stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o wyłączeniu pracownika oraz organu, o załatwianiu spraw, doręczaniu, wezwaniach, terminach, o postępowaniu, z wyjątkiem odwołań i zażaleń, oraz przepisy o opłatach i kosztach postępowania.
5. Od orzeczenia kolegium nie przysługuje środek odwoławczy.
6. Ustalona prawomocnym orzeczeniem kolegium lub ugodą zawartą przed kolegium nowa wysokość opłaty obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.
7. W wypadku oddalenia wniosku strony wiąże wysokość opłaty zaoferowanej zgodnie z art. 43a ust. 1.
8. Przepisy ust. 6 i 7 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową.

Art. 43d.

1. Prawomocne orzeczenie kolegium albo uгода zawarta przed nim mają moc prawną na równi z wyrokiem sądu powszechnego lub ugodą zawartą przed takim sądem.
2. Orzeczenie lub uгода podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej.

Art. 43e.

1. Od orzeczenia kolegium strona może wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.
2. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc nawet wtedy, gdy sprzeciw był zgłoszony tylko co do części orzeczenia.
3. Jeżeli sprzeciw dotyczy wyłącznie kosztów postępowania, przepisu ust. 2 nie stosuje się, a właściwy sąd rozstrzyga postanowieniem na posiedzeniu niejawnym o kosztach postępowania.
4. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 43a ust. 2, złożony do kolegium zastępuje pozew.

Art. 43f.

1. Użytkownik wieczysty może żądać od rejonowego organu rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i zarządu gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy obniżenia opłaty na skutek zmniejszenia się wartości gruntu, a w razie odmowy skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 43b, art. 43c ust. 1-5, art. 43d oraz art. 43e stosuje się odpowiednio.
2. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki obniżenia opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.
3. Ustalona prawomocnym orzeczeniem kolegium lub ugodą zawartą przed kolegium nowa wysokość opłaty obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej obniżenia we wniosku do kolegium.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli wysokość opłaty została ustalona w prawomocnym wyroku lub ugodzie sądowej.

Art. 43g.

1. Aktualizacji opłaty za grunt oddany w zarząd dokonuje się w drodze decyzji rejonowego organu rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i zarządu gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy.
2. Ustalona decyzją ostateczną nowa wysokość opłaty za grunt oddany w zarząd obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym została wydana decyzja.

Art. 44.

1. Właściciele gruntów są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy urządzeń komunalnych, energetycznych i gazowych odpowiednio do wzrostu wartości nieruchomości, powstałego na skutek wybudowania tych urządzeń (opłaty adiacenckie).
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do użytkowników wieczystych, którzy korzystają z działki bez obowiązku uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste lub wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego.
3. Na poczet opłat, o których mowa w ust. 1, zalicza się wartość świadczeń wniesionych w czynie społecznym, w gotówce lub w naturze na rzecz realizacji określonego urządzenia.
4. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa szczegółowe zasady ustalania wysokości udziału w kosztach wymienionych w ust. 1, sposób ich pokrywania oraz zasady stosowania obniżek.

Art. 45.

1. Jeżeli z planu zagospodarowania przestrzennego, umowy lub decyzji wynika obowiązek rozpoczęcia lub zakończenia zabudowy gruntu w określonym terminie bądź też obowiązek innego zagospodarowania gruntu, po bezskutecznym upływie takiego terminu rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy, może wprowadzić dodatkowe opłaty roczne, niezależnie od opłat rocznych wynikających z przepisów ustawy i przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wykonanie fundamentów.
2. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa zasady i tryb ustalania opłat, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 6**Wywłaszczanie nieruchomości**

Art. 46.

1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez ograniczenie lub odjęcie prawa własności do nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy, a nieruchomość nie może być nabyta w drodze umowy.
2. Nieruchomość może być wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz gminy, jeżeli jest niezbędna na cele:
 - 1) budowy i utrzymania dróg i urządzeń komunikacji publicznej, obiektów budowlanych i urządzeń koniecznych do zapewnienia łączności publicznej, ochrony środowiska, pomieszczeń dla urzędów publicznych, komunalnych ujęć wody, regulacji cieków i wznoszenia wałów przeciwpowodziowych,
 - 2) budowy i utrzymania szkół podstawowych, szpitali, domów opieki społecznej, urządzeń sanitarnych i cmentarzy,
 - 3) budowy i utrzymania obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych do obronności państwa oraz do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowy i utrzymania zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,
 - 4) zorganizowanego budownictwa wielorodzinnego,
 - 4a) budowy i utrzymania urządzeń i instalacji energetycznych służących do wytwarzania paliw i energii oraz ich przesyłania i dystrybucji za pomocą sieci,
 - 5) inne oczywiste cele publiczne.
3. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego należy poprzedzić przeprowadzeniem rokowań z właścicielem nieruchomości o jej nabycie w drodze umowy.

Art. 47.

1. Wywłaszczenie nieruchomości polega na odjęciu lub ograniczeniu w drodze decyzji prawa własności lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.
2. Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część.
3. W wypadku gdy na cele publiczne jest niezbędna część nieruchomości, na żądanie właściciela wywłaszczeniem obejmuje się całą nieruchomość, jeżeli w wyniku wywłaszczenia pozostała część nieruchomości nie nadawałaby się do racjonalnego wykorzystania na dotychczasowe cele.
4. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na inne cele niż cele określone w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że nie mogła być zwrócona w trybie określonym w art. 69 z braku zgody poprzedniego właściciela albo jego następcy prawnego.

Art. 48.

1. O wywłaszczeniu i odszkodowaniu, nadaniu nieruchomości zamiennej oraz o zwrocie nieruchomości orzeka rejonowy organ rządowej administracji ogólnej po przeprowadzeniu rozprawy.
2. W postępowaniu wywłaszczeniowym nie stosuje się przepisów o ugodzie administracyjnej.

Art. 49.

1. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego może nastąpić z urzędu lub na wniosek zarządu gminy tylko wówczas, gdy nieruchomość nie może być nabyta w drodze umowy.
2. Do wniosku o wywłaszczenie nieruchomości zarząd gminy jest obowiązany dołączyć wyniki rokowań przeprowadzonych z właścicielem o jej nabycie w drodze umowy.
3. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego może nastąpić po bezskutecznym upływie trzymiesięcznego terminu, który rejonowy organ rządowej administracji ogólnej wyznaczy na piśmie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1.

Art. 50.

1. Wywłaszczenie nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy.
2. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa nie mogą być wywłaszczone.

Art. 51.

1. Wniosek o wywłaszczenie powinien określać:
 - 1) nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, jeżeli dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta lub zbiór dokumentów,
 - 2) cel wywłaszczenia, z uzasadnieniem konieczności nabycia nieruchomości na ten cel,
 - 3) powierzchnię nieruchomości, a jeżeli wywłaszczeniem ma być objęta część nieruchomości - powierzchnię zarówno części, jak i całość,
 - 4) dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i opis jej części składowych,

5) lokale, jakie powinny być dostarczone osobom, które korzystają dotychczas z budynków i lokali przewidzianych do wywłaszczenia, oraz sposób, w jaki lokale zamienne będą dostarczone,

6) osobę właściciela lub posiadacza nieruchomości, jeżeli nie jest nim właściciel,

7) wyniki rokowań prowadzonych przez wnioskodawcę o odstąpienie nieruchomości, a także inne okoliczności uniemożliwiające zawarcie umowy, w tym możliwości dostarczenia nieruchomości zamiennej, o której mowa w art. 61.

2. Do wniosku należy dołączyć:

1) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

2) mapę obszaru wywłaszczanego ze wskazaniem powierzchni i oznaczeniem granic nieruchomości lub ich części wchodzących w skład tego obszaru; jeżeli wnioskiem o wywłaszczenie jest objęta część nieruchomości o powierzchni przekraczającej 50 % powierzchni całej nieruchomości, należy na mapie wykazać pozostałą część nieruchomości,

3) poświadczony odpis z księgi wieczystej, stwierdzający prawo własności nieruchomości oraz istniejące na nieruchomości obciążenia albo, jeżeli nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej, poświadczony odpis dokumentu ze zbioru dokumentów, stwierdzający prawo własności nieruchomości oraz istniejące obciążenia, lub

4) zaświadczenie właściwego państwowego biura notarialnego stwierdzające, że nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej i nie jest dla niej prowadzony zbiór dokumentów, oraz wyciąg z ewidencji gruntów i budynków stwierdzający, w czym posiadaniu znajduje się nieruchomość.

Art. 52.

1. Organ orzekający o wywłaszczeniu składa we właściwym państwowym biurze notarialnym wniosek o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego lub, jeżeli nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej - do istniejącego zbioru dokumentów odpis zawiadomienia o wszczęciu postępowania.

2. Zmiany stanu prawnego nieruchomości, dokonane po wniesieniu do księgi wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania lub po złożeniu do zbioru dokumentów odpisu zawiadomienia o wszczęciu postępowania, nie mają wpływu na formę i wysokość odszkodowania.

3. W razie oddalenia wniosku o wywłaszczenie, organ orzekający jest obowiązany spowodować wykreślenie wpisu o wszczęciu postępowania.

Art. 53.

1. Decyzja o wywłaszczeniu powinna zawierać w szczególności:

1) ustalenie przedmiotu wywłaszczenia oraz ustalenie, jakie prawa rzeczowe obciążające wywłaszczoną nieruchomość zostają utrzymane,

2) określenie położenia i obszaru nieruchomości oraz wskazanie osoby właściciela nieruchomości według zasad obowiązujących przy dokonywaniu wpisów do księgi wieczystej oraz oznaczenie istniejącej księgi wieczystej, a w razie braku księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, wskazanie osoby posiadacza samoistnego według aktualnego stanu posiadania,

3) wskazanie, na czyj wniosek i na jakie cele następuje wywłaszczenie,

4) ustalenie odszkodowania,

5) wymienienie osób (imię, nazwisko i adres) uprawnionych do otrzymania odszkodowania,

6) szczegółowe uzasadnienie faktyczne i prawne,

7) pouczenie o środkach odwoławczych.

2. Podstawę wywłaszczenia nieruchomości nie posiadającej księgi wieczystej lub zbioru dokumentów stanowią dane z ewidencji gruntów i budynków. Odszkodowanie ustalone za tę nieruchomość przekazuje się do depozytu sądowego.

3. Organ orzekający o wywłaszczeniu może za zgodą dotychczasowego właściciela nieruchomości odroczyć ustalenie odszkodowania na okres 3 miesięcy od dnia wydania decyzji o wywłaszczeniu i wydać odrębną decyzję o odszkodowaniu. W takim wypadku ustalenie odszkodowania następuje według cen obowiązujących w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.

Art. 54.

1. W razie gdy zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, stratom i niewygodom mogącym powstać wskutek wywłaszczenia i innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości dla właścicieli lub użytkowników gruntów sąsiednich, rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w decyzji o wywłaszczeniu określa niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń przez przyszłego użytkownika wieczystego, właściciela, jednostkę organizacyjną zarządzającą nieruchomością lub użytkownika.

2. Za straty powstałe wskutek wywłaszczenia na gruntach sąsiednich po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu osobom uprawnionym przysługuje odszkodowanie.

Art. 55.

1. Wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem. Odszkodowanie wypłaca się jednorazowo.

2. Odszkodowanie wypłaca się w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu lub decyzja, o

której mowa w art. 53 ust. 3, stała się ostateczna.

3. Odszkodowanie ustalone w decyzji podlega rewaloryzacji na dzień wypłaty.

4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w wypłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 56.

1. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości wyłączonej nieruchomości.

2. Przy ustalaniu odszkodowania za grunty rolne lub leśne uwzględnia się ich położenie, wartość bonitacyjną, stopień wyposażenia w urządzenia techniczne służące produkcji rolniczej lub leśnej oraz melioracje.

3. Przy ustalaniu odszkodowania za grunty nie wymienione w ust. 2 uwzględnia się ich położenie i stopień wyposażenia w urządzenia komunalne.

4. W razie potrzeby, ustalenie odszkodowania następuje po zasięgnięciu opinii biegłych lub innych osób, o których mowa w art. 38 ust. 1.

Art. 57.

W razie wyłączenia prawa użytkowania wieczystego, odszkodowanie za to prawo ustala się jak za grunt stanowiący własność, z tym że wysokość tego odszkodowania powinna być ustalona odpowiednio do niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

Art. 58.

1. Odszkodowanie za ograniczenie prawa własności powinno odpowiadać procentowemu zmniejszeniu się wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości ustala się według zasad określonych w art. 56.

2. Jeżeli ograniczenie prawa własności nie powoduje zmniejszenia wartości nieruchomości, a jedynie utratę pożytków, odszkodowanie nie powinno przekraczać 1 O-krotnej rocznej wartości utraconych pożytków.

3. Odszkodowanie za wyłączone służebności gruntowe powinno odpowiadać 30-krotnej rocznej wartości korzyści służebnościowych.

4. Odszkodowanie za odjęcie lub ograniczenie innego niż własność prawa rzeczowego na nieruchomości nie może przekraczać wysokości odszkodowania, jakie przysługiwałoby za odjęcie prawa własności.

Art. 59.

1. Odszkodowanie za zasiewy, uprawy i zbiory, jeżeli właściciel nie mógł ich wskutek wyłączenia zebrać, powinno odpowiadać wartości przewidywanych plonów według cen przyjętych w obrocie rynkowym po odliczeniu wartości nakładów, które właściciel poniósłby w związku ze zbiorem. Właścicielowi przysługuje również zwrot kosztów poniesionych w związku z wykonaniem czynności agrotechnicznych.

2. Odszkodowanie za plantację kultur wieloletnich powinno obejmować koszty związane z jej założeniem, koszty pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość korzyści utraconych, obliczoną za lata pozostałe do końca pełnego plonowania. Odszkodowanie zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wyłączenia.

3. Odszkodowanie za drzewostan leśny ustala się według wartości drewna, a w braku materiałów użytkowych - według kosztów zalesienia i pielęgnacji, poniesionych przez właściciela.

Art. 60.

1. Odszkodowanie za budowle i urządzenia trwale związane z gruntem powinno odpowiadać kosztom ich odtworzenia pomniejszonym o stopień zużycia na dzień wyłączenia.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali stanowiących odrębną własność.

3. Rada Ministrów może w szczególnie uzasadnionych wypadkach określić, w drodze rozporządzenia, korzystniejsze niż określone w ust. 1 zasady ustalania odszkodowania.

Art. 61.

1. Właścicielowi wyłączonej nieruchomości należy w miarę możliwości przyznać z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na jego żądanie, tytułem odszkodowania odpowiednią nieruchomość zamienną.

2. Wartość nieruchomości zamiennej powinna odpowiadać wartości nieruchomości wyłączonej. Różnicę wartości

nieruchomości wyróżnaje się przez dopłatę pieniężną.

3. Wartość nieruchomości zamiennej ustala się według zasad obowiązujących przy ustalaniu odszkodowania za nieruchomości wyłączone.

Art. 62.

1. Jeżeli wyłączeniu podlega grunt pod budynkami wchodzącymi w skład siedliska gospodarstwa rolnego, za który nie może być dostarczona nieruchomość zamienna, a przeniesienie budynków i urządzeń gospodarstwa na inną nieruchomość jest niezbędne i gospodarczo uzasadnione, koszty tego przeniesienia, na wniosek właściciela, pokrywa się ze środków budżetu państwa lub budżetu gminy, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wyłączenie.

2. Jeżeli przeniesienie budynków w dotychczasowej postaci nie jest dopuszczalne albo nie jest możliwe z uwagi na ich stan techniczny lub z innych względów, na wniosek właściciela koszty budowy nowych budynków pokrywa się ze środków budżetu państwa lub budżetu gminy, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wyłączenie. Przepis art. 61 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 63.

1. Przy ustalaniu odszkodowania od wartości wyłączonej nieruchomości odlicza się ciążące na niej kwoty stanowiące należności Skarbu Państwa, gminy i banków.

2. Należności Skarbu Państwa, gminy i banków w części przekraczającej wartość wyłączonej nieruchomości umarza się.

Art. 64.

1. Jeżeli wyłączana nieruchomość jest obciążona na rzecz osób trzecich prawami rzeczowymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów, wypłata odszkodowania osobie uprawnionej może nastąpić po przedstawieniu przez nią dowodu, że osoby, którym te prawa przysługują, wyrażają zgodę na wypłatę. W braku zgody należy przypadającą do wypłaty sumę odszkodowania lub jej część niezbędną do zaspokojenia obciążeń złożyć do depozytu sądu właściwego ze względu na położenie nieruchomości, w celu podziału tej sumy między osoby uprawnione; podział odbywa się według przepisów o podziale sumy uzyskanej w drodze egzekucji z nieruchomości.

2. Sumę odszkodowania przypadającą do wypłaty należy również złożyć do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia przyjęcia odszkodowania albo jeżeli wypłata odszkodowania osobie uprawnionej natrafia na przeszkody.

Art. 65.

1. Przejście prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy następuje z dniem, w którym decyzja o wyłączeniu stała się ostateczna.

2. Wykonanie decyzji o wyłączeniu nie może nastąpić przed wydaniem wyłączonej nieruchomości zamiennej przyznanej stosownie do art. 61 ust. 1. Przejście prawa własności nieruchomości zamiennej następuje z dniem, w którym decyzja nadająca własność nieruchomości zamiennej stała się ostateczna.

3. Nieruchomość wyłączona, do czasu zagospodarowania na cele, w jakich została nabyta, powinna być, na wniosek byłego właściciela, pozostawiona w jego posiadaniu, na warunkach określonych w umowie dzierżawy.

Art. 66.

1. Ostateczna decyzja o wyłączeniu stanowi podstawę do dokonania w księdze wieczystej odpowiednich wpisów. W tym celu organ orzekający o wyłączeniu przesyła ostateczną decyzję do właściwego państwowego biura notarialnego.

2. Z ujawnieniem w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości podlegają wykreśleniu ciążące na niej prawa rzeczowe, z wyjątkiem tych, których pozostawienie na nieruchomości uznano w decyzji o wyłączeniu za niezbędne.

3. Obowiązek zwolnienia nieruchomości zamiennej od obciążeń spoczywa na rejonowym organie rządowej administracji ogólnej.

Art. 67.

Rejonowy organ rządowej administracji ogólnej po wszczęciu postępowania, a przed wydaniem decyzji o wyłączeniu, może udzielić zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi względami, a zwłoka poważnie zagrażałaby interesowi społecznemu.

Art. 68.

Jeżeli decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna w okresie trwania wegetacji roślin, a do zbioru plonów pozostało nie więcej niż 5 miesięcy, nieruchomość powinna być pozostawiona w posiadaniu dotychczasowego właściciela w celu umożliwienia mu zebrania plonów.

Art. 69.

1. Nieruchomość wywłaszczona lub jej część podlega zwrotowi na rzecz poprzedniego właściciela lub jego następcy prawnego na jego wniosek, jeżeli stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.
2. Decyzja o zwrocie nieruchomości powinna zawierać rozliczenie między Skarbem Państwa lub gminą, na których rzecz dokonano wywłaszczenia, a osobą, na której rzecz następuje zwrot.
3. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa zasady i tryb rozliczeń w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.
4. Przepis ust. 1 stosuje się również do nieruchomości przejętych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi (Dz.U. z 1969 r. Nr 27, poz. 216, z 1972 r. Nr 49, poz. 312 i z 1985 r. Nr 22, poz. 99) oraz ustawy z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 27, poz. 192, z 1973 r. Nr 48, poz. 282 i z 1985 r. Nr 22, poz. 99) oraz do nieruchomości wywłaszczonych na rzecz państwowych i spółdzielczych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, jak również do gruntów wywłaszczonych na mocy odrębnych przepisów w związku z potrzebami Tatrzańskiego Parku Narodowego.

Art. 70.

1. Zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomościach, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń technicznych łączności i sygnalizacji, a także innych podziemnych lub nadziemnych urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, wymaga zezwolenia rejonowego organu rządowej administracji ogólnej. Wydanie zezwolenia powinno być poprzedzone negocjacjami z właścicielem nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie wymienionych prac.
2. Właściciel nieruchomości ma obowiązek udostępnienia terenu osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1.
3. Jeżeli założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń uniemożliwia dalsze racjonalne korzystanie z nieruchomości przez właściciela na cele dotychczasowe, nieruchomość podlega wywłaszczeniu w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie.
4. Jeżeli negocjacje, o których mowa w ust. 1, trwają dłużej niż trzy miesiące, przepisy art. 67 stosuje się odpowiednio.

⁶Art. 72.

W wypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, wojewoda może zezwolić na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Art. 73.

Zezwolenia, o których mowa w art. 70 ust. 1, art. 71 ust. 1 i art. 72, mogą być udzielone tylko wówczas, gdy właściciel nie wyraża zgody na działanie określone w tych przepisach.

Art. 74.

1. Właścicielowi nieruchomości przysługuje od jednostki, której udostępniono nieruchomość, odszkodowanie za straty wyrządzone na skutek jej zajęcia i działań określonych w art. 67, 70 ust. 1, art. 71 ust. 1 i art. 72.
2. Odszkodowanie ustala, w braku porozumienia stron, rejonowy organ rządowej administracji ogólnej, z zastosowaniem zasad przewidzianych przy wywłaszczaniu nieruchomości.
3. Odszkodowanie za straty w zasiewach, uprawach i zbiorach powinno być ustalone i wypłacone w ciągu 2 miesięcy od powstania straty, a za inne straty - nie później niż w ciągu 3 miesięcy po ustaniu zajęcia. Jeżeli ustalenie odszkodowania następuje w drodze decyzji, termin do wypłaty odszkodowania biegnie od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

Art. 75.

Przepisy art. 70-74 stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego, zarządu i użytkowania.

Rozdział 7

Prawo pierwokupu

Art. 76.

1. Zarządowi gminy przysługuje prawo pierwokupu w wypadku sprzedaży nieruchomości nabytej uprzednio od Skarbu Państwa lub gminy albo oddanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli nie została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.
2. Prawa pierwokupu nie stosuje się, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osób uprawnionych do dziedziczenia ustawowego po osobie dokonującej sprzedaży.
3. W obrocie nieruchomościami między osobami prawnymi jednego kościoła lub innego związku wyznaniowego nie stosuje się prawa pierwokupu na rzecz gminy.

Art. 77.

Właściciel nieruchomości określonej w art. 76 może ją sprzedać osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że zarząd gminy nie wykona prawa pierwokupu.

Art. 78.

1. Prawo pierwokupu może być wykonane w ciągu 3 miesięcy od dnia otrzymania przez zarząd gminy zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.
2. Obowiązek zawiadomienia ciąży na państwowym biurze notarialnym, w którym została sporządzona umowa sprzedaży.
3. Oświadczenie zarządu gminy o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone w formie aktu notarialnego. Z chwilą dojścia tego oświadczenia do wiadomości sprzedawcy nieruchomość staje się własnością gminy.

Art. 79.

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

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 80.

1. Grunty państwowe będące w dniu wejścia w życie ustawy w użytkowaniu państwowych jednostek organizacyjnych przechodzą w zarząd tych jednostek.
 - 1 a. Posiadaczom gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przewidzianej i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, grunty te mogą być oddane odpowiednio w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste na ich wniosek złożony do dnia 31 grudnia 1995 r. Rejonowe organy rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i zarządy gmin w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gmin, zawierając umowę lub wydając decyzję o oddaniu gruntu w zarząd, mogą nie pobierać pierwszej opłaty, o której mowa w art. 41, jeżeli wniosek został złożony w terminie.
2. Posiadaczom gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 1 sierpnia 1988 r. nie legitymują się dokumentami o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przewidzianej i nie wystąpią w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. o uregulowanie stanu prawnego, mogą być przekazane grunty będące w ich posiadaniu odpowiednio w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste. Przekazanie następuje na podstawie decyzji rejonowych organów rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarządów gmin w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gmin, wydanych bez konieczności uprzedniego złożenia wniosków o przekazanie, w granicach określonych liniami rozgraniczającymi i ustalonymi w miejscowych planach szczegółowych zagospodarowania przestrzennego lub w planach realizacyjnych.
3. Decyzja wydana w sprawie, o której mowa w ust. 2, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Art. 81.

1. Na pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste lub ceny sprzedaży działki budowlanej oraz ceny sprzedaży położonych na niej domów, budynków lub lokali, a także ceny sprzedaży nieruchomości rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa osobom, które w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. pozostawiły majątek nieruchomy na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru Państwa, a które na mocy umów międzynarodowych zawartych przez Państwo mają otrzymać ekwiwalent za mienie pozostawione za granicą, zalicza się wartość mienia nieruchomego pozostawionego za granicą.
2. W razie zaliczenia wartości mienia nieruchomego, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 25 i 76.
3. Zaliczenie wartości mienia nieruchomego, o którym mowa w ust. 1, następuje na rzecz właściciela tego mienia lub wskazanej przez niego jednej osoby uprawnionej do dziedziczenia ustawowego.
4. W razie śmierci właściciela mienia nieruchomego pozostawionego za granicą, uprawnienia wynikające z ust. 1 przysługują łącznie wszystkim jego spadkobiercom lub jednemu z nich, wskazanemu przez osoby uprawnione.
5. Zaliczenie wartości mienia nieruchomego, o którym mowa w ust. 1, następuje na wniosek osoby uprawnionej.
6. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa sposób zaliczania na poczet opłat za użytkowanie wieczyste lub na pokrycie ceny sprzedaży działki budowlanej i ceny sprzedaży położonych na niej domów, budynków lub lokali, a także ceny sprzedaży nieruchomości rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa wartości mienia nieruchomego pozostawionego na terenach nie wchodzących w skład obszaru Państwa oraz sposób ustalania wartości tego mienia.

Art. 82.

1. Z dniem wejścia w życie ustawy wygasają prawa do odszkodowania za przejęte przez Państwo grunty, budynki i inne części składowe nieruchomości, przewidziane w art. 7 ust. 4 i i art. 8 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279).
2. Poprzedni właściciele działek zabudowanych domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi i domami, w których liczba izb nie przekracza 20, a także domami, w których przed dniem 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność poszczególnych lokali, oraz domami, które stanowiły przed tym dniem własność spółdzielni mieszkaniowych, lub ich następcy prawni mogą zgłosić w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. wnioski o oddanie wymienionych gruntów w użytkowanie wieczyste. O przyznaniu prawa użytkowania wieczystego wymienionych gruntów i o zwrocie budynków orzeka rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy.
3. Na rzecz osoby fizycznej może być dokonany zwrot tylko jednej nieruchomości.
4. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do obiektów sakralnych, klasztorów, domów zakonnych i innych obiektów kościelnych, użytkowanych w całości przez byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Jeżeli obiekty te użytkowane są tylko w części, przepis ust. 2 może mieć zastosowanie wyłącznie w granicach faktycznego władania.
5. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste osobom innym niż byli właściciele oraz do gruntów oddanych w użytkowanie.

Art. 83.

1. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do odszkodowania za gospodarstwo rolne na gruntach, które na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) przeszły na własność Państwa, jeżeli ich poprzedni właściciele lub następcy prawni tych właścicieli, prowadzący gospodarstwo, zostali pozbawieni faktycznego władania wspomnianym gospodarstwem po dniu 5 kwietnia 1958 r.
2. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność Państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r., oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu wymienionego w ust. 1 mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r. W ramach przyznanego odszkodowania poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni mogą otrzymać w użytkowanie wieczyste działkę pod budowę domu jednorodzinnego.

Art. 84.

1. Grunty Skarbu Państwa położone na obszarach miast, przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, nie oddane w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste, wchodzą w skład Państwowego Funduszu Ziemi.
2. Opłaty z tytułu użytkowania i użytkowania wieczystego gruntów, o których mowa w ust. 1, z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stanowią dochody Państwowego Funduszu Ziemi.

7Art. 86.

Pozostają w mocy zasady i tryb wywłaszczania lub przejmowania nieruchomości, określone w przepisach szczególnych.

Art. 87.

1. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone decyzją ostateczną o odszkodowaniu przed dniem wejścia w życie ustawy, prowadzi się na podstawie jej przepisów z wykorzystaniem zebranego materiału.
2. Decyzje ostateczne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste lub o ustaleniu kandydata na nabywcę działki budowlanej na obszarze wsi, podjęte przed dniem wejścia w życie ustawy, stanowią podstawę do zawarcia odpowiednio umowy o użytkowanie wieczyste lub umowy sprzedaży działki budowlanej.

Art. 88.

1. Z nieruchomości, które w trybie art. 2 ustawy z dnia 4 lipca 1947 r. w sprawie zmiany dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 15 listopada 1936 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 52, poz. 272) przeszły na własność Państwa, mogą być wydzielone poszczególne obiekty lub ich części w celu przekazania ich na własność związków wyznaniowych, z uwzględnieniem w pierwszym rzędzie potrzeb ludności ewangelickiej.
2. Decyzje w sprawie wydzielania obiektów, o których mowa w ust. 1, lub ich części w celu przekazania związkom wyznaniowym wydaje wojewoda po porozumieniu z Ministrem - Szefem Urzędu Rady Ministrów.
3. Przepis ust. 1 stosuje się, jeżeli wniosek o przekazanie obiektu lub jego części zostanie złożony właściwemu terenowemu organowi administracji państwowej w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r.
4. Użytkowanie wieczyste gruntów oddanych związkom wyznaniowym pod punkty katechetyczne jest wolne od opłat.

Art. 88a.

1. Osoby prawne lub osoby fizyczne, które do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskały na działki budowlane, stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, ostateczne decyzje lokalizacyjne, otrzymują te działki w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym.
2. Spółdzielniom, ich związkom, Naczelnej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będących w ich posiadaniu, w rozumieniu art. 80 ust. 2 - do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego obiekty budowlane, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich obiektów budowlanych. Roszczenie to przysługuje spółdzielniom, ich związkom, Naczelnej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym w odniesieniu do gruntów będących w ich posiadaniu w chwili zgłoszenia roszczenia i obejmuje grunty zajęte pod budynkami wraz z gruntem niezbędnym do prawidłowego korzystania z nich.
3. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności obiektów budowlanych następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, o której mowa w art. 41.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 2 i 3, wygasa jeżeli wnioski zawierające to roszczenie nie zostaną złożone do dnia 31 grudnia 1996 r.

Art. 89.

Tracą moc:

- 1) dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. Nr 13, poz. 87 i Nr 72, poz. 395, z 1947 r. Nr 19, poz. 77 i Nr 66, poz. 402, z 1948 r. Nr 57, poz. 454 i z 1969 r. Nr 13, poz. 95),
- 2) dekret z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz.U. Nr 44, poz. 398),
- 3) ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 i z 1982 r. Nr 11, poz. 79),
- 4) ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi (Dz.U. z 1969 r. Nr 27, poz. 216 i z 1972 r. Nr 49, poz. 312),
- 5) ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, z 1972 L Nr 27, poz. 193 i z 1974 r. Nr 14 „poz. 84),
- 6) ustawa z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 27, poz. 192 i z 1973 r. Nr 48, poz. 282).

131, poz. 629, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 31, poz. 118, Nr 84, poz. 384, Nr 85, poz. 388, Nr 89, poz. 415, Nr 123, poz. 601, z 1995 r. Nr 99, poz. 486; z 1996 r. Nr 5, poz. 33, Nr 90, poz. 405, Nr 106, poz. 496, Nr 156, poz. 775; z 1997 r. Nr 5, poz. 24, Nr 9, poz. 44, Nr 54 poz. 348 Nr 68 poz. 435.

Wykładnia Tk:

z dnia 30 września 1992 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 376) dot. art. 38 ust. 1;
z dnia 9 grudnia 1992 r. (Dz.U. Nr 97, poz. 487) dot. art. 2 i 8;
z dnia 29 marca 1993 r. (Dz.U. Nr 27, poz. 126) dot. art. 10 ust. 5;
z dnia 18 czerwca 1996 r. (Dz.U. Nr 91, poz. 414) dot. art. 23 ust. 4;
art. 85 traci moc (obw. Prez. TK - Dz.U. z 1994 r. Nr 31, poz. 118),
pkt 3 skreślony
ust. 1-6 skreślone
ust. 10 skreślony
ust. 1-4 skreślone
art. 71 skreślony
art. 85 skreślony