



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
IX kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM-0610-57-21

**Druk nr 1266**

Warszawa, 14 czerwca 2021 r.

Pani  
Elżbieta Witek  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowna Pani Marszałek,*

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o gospodarce  
nieruchomościami oraz niektórych innych  
ustaw.**

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rozwoju, Pracy i Technologii.

*Z poważaniem*

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

## U S T A W A

z dnia

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

**Art. 1.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 815) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w ust. 2 skreśla się wyrazy „art. 60b ust. 1 i”;
- 2) w art. 4 uchyla się pkt 14;
- 3) uchyla się art. 10a;
- 4) w art. 11 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Nadzór nad gospodarowaniem nieruchomościami należącymi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przez starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej sprawuje wojewoda.”;

- 5) w art. 13:

- a) w ust. 2 skreśla się zdanie trzecie,
- b) po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel, na który została darowana, lub wykorzystywania nieruchomości na inny cel niż cel, na który została darowana, darowizna podlega odwołaniu, chyba że organ, który wyraził zgodę na dokonanie darowizny, wyrazi zgodę na zmianę warunków umowy darowizny, w tym na zmianę celu, na który nieruchomość została darowana, z uwzględnieniem zasad, o których mowa w ust. 2. Zgody nie wymaga zmiana warunków umowy darowizny, o której mowa w art. 59 ust. 2.”;

- 6) w art. 17 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Jednostki organizacyjne zawiadamiają o nabyciu nieruchomości odpowiednio właściwy organ albo ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w terminie 14 dni od dnia nabycia, przekazując wypis z aktu notarialnego umowy nabycia nieruchomości.”;

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie oraz ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

7) w art. 22:

- a) w ust. 1 skreśla się zdanie trzecie,
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel, na który została darowana, lub wykorzystywania nieruchomości na inny cel niż cel, na który została darowana, darowizna podlega odwołaniu, chyba że odpowiednio wojewoda, sejmik województwa lub rada powiatu wyrazi zgodę na zmianę warunków umowy darowizny, w tym na zmianę celu, na który nieruchomość została darowana.”;

8) w art. 23:

a) w ust. 1:

- uchyla się pkt 3,
- pkt 7a otrzymuje brzmienie:

„7a) wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;”;

b) po ust. 1d dodaje się ust. 1da i 1db w brzmieniu:

„1da. Starosta sporządza plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz przedkłada go wojewodzie – do zatwierdzenia – najpóźniej na 2 miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania aktualnego planu. Wojewoda, rozstrzygając o zatwierdzeniu planu, bierze pod uwagę wyłącznie jego zgodność z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

1db. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowuje się na okres 3 lat. Plan zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 1, oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
  - a) miejscowości położenia nieruchomości,
  - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,

- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
  - 2) sprawozdanie z realizacji obowiązującego planu wykorzystania zasobu, obejmujące okres następujący po okresie objętym poprzednim sprawozdaniem;
  - 3) prognozę dotyczącą:
    - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
    - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz z nabywaniem nieruchomości do zasobu,
    - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego oraz z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
    - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
  - 4) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.”,
  - c) uchyla się ust. 5,
  - d) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Wojewoda może wystąpić o przekazanie informacji o nieruchomościach, które mogą służyć wykonywaniu zadań określonych w przepisach niniejszej ustawy, do:

    - 1) starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej,
    - 2) jednostek organizacyjnych, na rzecz których został ustanowiony trwały zarząd w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa,
    - 3) jednostek organizacyjnych, które władają nieruchomościami Skarbu Państwa bez tytułu prawnego

– a podmioty te przekazują żądane informacje w zakresie oraz formie określonych w wystąpieniu wojewody. W wystąpieniu wojewoda określa termin przekazania informacji – nie krótszy niż 7 dni od dnia otrzymania wystąpienia.”;
- 9) w art. 23a:
- a) w ust. 1:
    - pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wartość nieruchomości i cenę nieruchomości, a w przypadku wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7a – wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu albo dzierżawy nieruchomości;”;

- w pkt 4 wyrazy „planie realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „planie wykorzystania zasobu”,
  - b) w ust. 2:
    - uchyla się pkt 1,
    - w pkt 2 średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „z wyjątkiem wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7a;”;
- 10) w art. 25 w ust. 2a pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
- „1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1, oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
    - a) miejscowości położenia nieruchomości,
    - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
    - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
  - 2) prognozę dotyczącą:
    - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
    - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz z nabywaniem nieruchomości do zasobu,
    - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego oraz z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
    - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;”;
- 11) w art. 43:
- a) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
    - „2) wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;”;
  - b) po ust. 4a dodaje się ust. 4b w brzmieniu:
    - „4b. Jednostka organizacyjna ponosi opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanej w trwały zarząd lub opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a także koszty wynikające z korzystania z nieruchomości. W sprawach dotyczących tych opłat i kosztów Skarb

Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego reprezentuje odpowiednio kierownik państwowej jednostki organizacyjnej albo kierownik samorządowej jednostki organizacyjnej.”;

12) w art. 46 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości oddanej w trwały zarząd ulega rozwiązaniu po upływie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia trwałego zarządu, chyba że w okresie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia trwałego zarządu właściwy organ albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, albo jednostka organizacyjna, na rzecz której ustanowiono trwały zarząd – w przypadku gdy nieruchomość została ponownie oddana w trwały zarząd, wstąpi w stosunek najmu, dzierżawy lub użyczenia tej nieruchomości.”;

13) w art. 48 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Jeżeli co najmniej jedną ze stron przekazania trwałego zarządu jest jednostka wymieniona w art. 60 ust. 1, o ustanowieniu i wygaśnięciu trwałego zarządu orzeka minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”;

14) w art. 51 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na wyposażenie, o którym mowa w ust. 1, mogą być przeznaczane nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, z zasobu nieruchomości Agencji Mienia Wojskowego oraz z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.”;

15) w art. 51a w zdaniu drugim skreśla się wyrazy „ust. 1, 2 i 4”;

16) art. 52 otrzymuje brzmienie:

„Art. 52. 1. Na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, organu założycielskiego lub organu nadzorującego starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej lub dyrektor oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego wskazują nieruchomości, które mogą być przeznaczone na wyposażenie lub doposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

2. Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej lub dyrektor oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego przekazują dokumentację nieruchomości niezbędnych dla potrzeb, o których mowa w ust. 1, ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego

oraz mieszkalnictwa, organowi założycielskiemu lub organowi nadzorującemu – na ich wniosek, w terminie 2 miesięcy od dnia złożenia wniosku.”;

17) w art. 55a:

a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może nieodpłatnie przejąć na rzecz Skarbu Państwa prawa do nieruchomości państwowej osoby prawnej, która nie jest spółką, za jej zgodą lub za zgodą organu nadzorującego, i przekazać je na rzecz innej państwowej osoby prawnej lub na potrzeby jednostek, o których mowa w art. 60 ust. 1.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przed przejęciem praw do nieruchomości za zgodą państwowej osoby prawnej minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje o opinię do organu nadzorującego.”;

18) w art. 57 w ust. 2 skreśla się wyrazy „, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej”;

19) art. 58a otrzymuje brzmienie:

„Art. 58a. Na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa albo wojewody starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej przekazuje nieruchomość z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na cel wskazany we wniosku. W terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku starosta wydaje opinię o możliwości przekazania nieruchomości na cel wskazany we wniosku.”;

20) w art. 59 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel, na który została darowana, lub wykorzystywania nieruchomości na inny cel niż cel, na który została darowana, darowizna podlega odwołaniu, chyba że strony zmienią warunki umowy darowizny, w tym cel, na który nieruchomość została darowana, z uwzględnieniem zasad, o których mowa w ust. 1.”;

21) w art. 60 w ust. 2:

a) uchyla się pkt 4,

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

„7a) nabywa nieruchomości oraz wykonuje czynności, o których mowa w art. 43 ust. 2 pkt 2;”;

c) pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) wyraża zgodę jednostkom wymienionym w ust. 1 pkt 2 i 3 na udostępnienie nieruchomości na okres powyżej 90 dni, w szczególności przez oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę albo użyczenie.”;

22) uchyla się art. 60b;

23) po art. 60b dodaje się art. 60c w brzmieniu:

„Art. 60c. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić o przekazanie informacji o nieruchomościach, które mogą służyć wykonywaniu zadań określonych w przepisach niniejszej ustawy, do:

- 1) Głównego Geodety Kraju,
- 2) starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej,
- 3) wojewodów,
- 4) jednostek organizacyjnych, na rzecz których został ustanowiony trwały zarząd w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa,
- 5) jednostek organizacyjnych, które władają nieruchomościami Skarbu Państwa bez tytułu prawnego

– a podmioty te przekazują żądane informacje w zakresie oraz formie określonych w wystąpieniu ministra. W wystąpieniu minister określa termin przekazania informacji – nie krótszy niż 7 dni od dnia otrzymania wystąpienia.”;

24) w art. 61 po ust. 3a dodaje się ust. 3b i 3c w brzmieniu:

„3b. Minister właściwy do spraw zagranicznych może ustanowić nieodpłatnie, w drodze decyzji, trwały zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w stosunku do których wykonuje uprawnienia, o których mowa w ust. 3a. Przepisy art. 43–50 stosuje się odpowiednio.

3c. Do zbywania nieruchomości, o których mowa w ust. 3a, nie stosuje się przepisów rozdziału 4 działu II.”;

25) w art. 63 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W przypadku dokonania aktualizacji opłaty rocznej w okresie 3 lat przed upływem terminu zagospodarowania nieruchomości podstawą ustalenia dodatkowej opłaty rocznej, o której mowa w ust. 2, jest wartość nieruchomości określona dla celów tej aktualizacji.”;

- 26) w art. 68 w ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:  
„8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1, 3 i 5;”;
- 27) w art. 88 ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku innych robót budowlanych wykonanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.”;
- 28) w art. 90 ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Przy przekazywaniu trwałego zarządu nieruchomości przez jednostkę organizacyjną na wniosek innej jednostki organizacyjnej dokonują one między sobą rozliczenia z tytułu nakładów na tę nieruchomość poniesionych w związku z wykonaniem robót budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Sposób rozliczenia ustala się w porozumieniu między jednostkami organizacyjnymi.”;
- 29) w art. 159 wyrazy „Rada Ministrów” zastępuje się wyrazami „Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa”;
- 30) w art. 174 ust. 9 otrzymuje brzmienie:  
„9. Przepis ust. 7 nie dotyczy biegłych sądowych wykonujących wycenę na zlecenie sądu.”;
- 31) w art. 175:  
a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.”,  
b) uchyla się ust. 6;
- 32) art. 190a otrzymuje brzmienie:  
„Art. 190a. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez właściwy organ, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Agencję Mienia Wojskowego i Krajowy Zasób Nieruchomości, do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli lub użytkowników wieczystych oraz przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwały zarząd, a także do zarządzania nieruchomościami przez spółkę, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie

Komunikacyjnym, oraz spółkę, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, której powierzono zadania związane z gospodarowaniem Zasobem, o którym mowa w art. 2 pkt 13 tej ustawy.”;

33) w art. 191 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Członkom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej przysługuje wynagrodzenie za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego oraz zwrot kosztów podróży związanych z ich udziałem w posiedzeniach Komisji, w tym w poszczególnych etapach postępowania kwalifikacyjnego.”;

34) w art. 209a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.”,

b) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Przepisy ust. 1–4 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości gruntowej lub jej części, która nie przylega do działki gruntu, o której mowa w ust. 1, jeżeli jest ona niezbędna do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, w którym została wyodrębniona własność lokali.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 2243) w art. 24a:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi Krajowy Ośrodek może przekazać nieruchomości wchodzące w skład Zasobu na wyposażenie lub doposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.”;

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

„1a. Wyrażenie zgody następuje na wniosek:

1) ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa lub

- 2) organu założycielskiego lub organu nadzorującego państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną, lub
- 3) państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej – w przypadku gdy organem założycielskim lub organem nadzorującym ten podmiot jest minister właściwy do spraw rozwoju wsi

– złożony do ministra właściwego do spraw rozwoju wsi za pośrednictwem Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka.

1b. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka wydaje opinię w sprawie możliwości przekazania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu na wyposażenie lub doposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, a następnie przekazuje ją wraz z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1a, ministrowi właściwemu do spraw rozwoju wsi.”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1464) w art. 3:

- 1) w ust. 2a:
  - a) w pkt 1 wyrazy „realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „wykorzystania zasobu”,
  - b) w pkt 2 wyrazy „realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „wykorzystania zasobu”,
  - c) w pkt 3 wyrazy „realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „wykorzystania zasobu”;
- 2) po ust. 2a dodaje się ust. 2aa w brzmieniu:

„2aa. Jeżeli starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej nie podejmuje w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki działań określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 815 i ...) względem nieruchomości Skarbu Państwa w województwie bądź względem nieruchomości będących przedmiotem zbycia lub udostępnienia z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w województwie, wojewoda może go zobowiązać, w formie pisemnej, do podjęcia określonego działania w terminie nie krótszym niż 14 dni roboczych od dnia otrzymania pisma, w granicach przyznanых staroście środków na finansowanie zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku niewykonania tego zobowiązania przez starostę w wyznaczonym terminie wojewoda może podjąć działanie określone w zobowiązaniu w imieniu Skarbu Państwa.”.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 735 oraz z 2021 r. poz. 159 i 255) w art. 35:

- 1) w ust. 1 uchyla się pkt 6;
- 2) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. O sposobie zagospodarowania mienia, w tym nieruchomości, o których mowa w ust. 1, rozstrzyga właściwy wojewoda, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Dotyczy to również przypadku, gdy przedmiotem darowizny, o której mowa w ust. 1 pkt 4, jest prawo użytkowania wieczystego ustanowione na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Rozstrzygnięcie o sposobie zagospodarowania nieruchomości może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 21 dni od dnia przekazania informacji, o której mowa w ust. 4a.”;

- 3) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Wojewoda przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacje o nieruchomościach wchodzących w skład mienia, o którym mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia ich przejęcia lub nabycia na rzecz Skarbu Państwa.”.

**Art. 5.** 1. Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przedkładają wojewodzie pierwszy plan wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy zmienianej w art. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Pierwszy plan wykorzystania zasobu, sporządzony po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, nie zawiera sprawozdania, o którym mowa w art. 23 ust. 1db pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1.

3. Drugi plan wykorzystania zasobu zawiera sprawozdanie, o którym mowa w art. 23 ust. 1db pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, za okres objęty planem, o którym mowa w ust. 2.

**Art. 6.** Jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 17 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy zawiadamiają o nabyciu nieruchomości przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przekazując wypis z aktu notarialnego umowy nabycia, o ile wcześniej nie zawiadomiły o nabyciu tych nieruchomości.

**Art. 7.** Do umów darowizny, o których mowa w art. 13 ust. 2, art. 22 ust. 1 oraz art. 59 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 8.** Do umów najmu, dzierżawy lub użyczenia, o których mowa w art. 46 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, których okres wypowiedzenia rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 9.** Standardy zawodowe ustalone oraz ogłoszone na podstawie art. 175 ust. 6 ustawy zmienianej w art. 1 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 159 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 10.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

### **I. Potrzeba i cel uchwalenia ustawy**

Podstawowe zasady gospodarowania nieruchomościami publicznymi reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”. W ustawie tej zostały określone zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, ale jedynie w odniesieniu do tych nieruchomości, którymi gospodarują starostowie wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej oraz minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Ustawa o gospodarce nieruchomościami, o ile przepis szczególny nie odsyła do jej stosowania, nie określa zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa znajdującymi się w zasobach, którymi gospodarują inne organy lub powołane do tego podmioty (agencje). Ustawodawca ustanowił bowiem w odrębnych aktach prawnych szereg przepisów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa o szczególnym charakterze lub określających odrębny tryb gospodarowania tymi nieruchomościami.

Proponowane zmiany wynikają z potrzeby usprawnienia mechanizmów gospodarowania nieruchomościami publicznymi, mając na uwadze zapewnienie prawidłowej gospodarki, zachowanie szczególnej staranności oraz wzmocnienie nadzoru nad czynnościami podejmowanymi w stosunku do mienia Skarbu Państwa. W obowiązującym stanie prawnym zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustawach, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Nadzór nad działaniami podejmowanymi przez starostów w ramach gospodarowania nieruchomościami sprawują wojewodowie. Wnioski i uwagi pokontrolne Najwyższej Izby Kontroli sformułowane po przeprowadzeniu doraźnych kontroli w obszarze gospodarowania mieniem Skarbu Państwa dowodzą niezbędności wprowadzenia rozwiązań wzmocniających i wspierających działania nadzorcze wojewodów nad realizowaniem przez starostów zadań zleconych oraz podejmowania w tym zakresie działań legislacyjnych. Z wniosków sformułowanych przez Najwyższą Izbę Kontroli wynika, że dotychczasowe kompetencje wojewodów w tym zakresie nie są wystarczające. Przykładowo w wyniku kontroli nr P/14/103 – „Nadzór wojewodów nad wykonywaniem przez jednostki samorządu terytorialnego wybranych zadań zleconych z zakresu administracji rządowej”, obejmującej m.in. 6 urzędów wojewódzkich

i podejmowane przez wojewodów działania w latach 2011–2013, NIK sformułowała kilkanaście wniosków skierowanych do wojewodów, w których postulowała:

- objęcie nadzorem i kontrolą wszystkich zadań z zakresu administracji rządowej, które zostały zlecone jednostkom samorządu terytorialnego,
- zapewnienie rzetelnego przeprowadzania kontroli dotyczących realizacji przez starostów obowiązków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa,
- wykorzystanie wszystkich możliwych środków nadzoru nad realizacją zadań wynikających z ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa i samorządów, w tym egzekwowania obowiązku przedkładania sprawozdań.

Najwyższa Izba Kontroli oceniła jako nieskuteczny sprawowany przez wojewodów w latach 2011–2013 nadzór nad realizacją przez jednostki samorządu terytorialnego, stanowiący przedmiot kontroli zadań zleconych dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. NIK zwróciła uwagę, że wojewodowie nie pozyskiwali i nie analizowali informacji mających na celu rozpoznanie potrzeb w obszarach, w których powinny być realizowane zadania zlecone oraz mających na celu oszacowanie kosztów ich realizacji, co prowadziło do niepodejmowania działań nadzorczych w sytuacjach wymagających takich działań. W ocenie NIK kolejne kontrole niezmiennie wykazywały, że konieczna jest zmiana podejścia do roli wojewodów w obszarze nadzoru nad realizacją zadań zleconych, w szczególności w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

W ocenie NIK nadzór wojewodów nad realizacją przez jednostki samorządu terytorialnego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej obecnie postrzegany jest jako środek oddziaływania w sytuacjach istotnego zagrożenia realizacji tych zadań i służy przede wszystkim ograniczeniu występowania negatywnych zjawisk. Zdaniem NIK nadzór wojewodów nie powinien koncentrować się wyłącznie na zapewnieniu przestrzegania prawa przez jednostki realizujące zadania zlecone. Celem nadzoru powinna być zarówno skuteczna i efektywna realizacja zadań zleconych, jak i wsparcie tych jednostek w realizacji powierzonych im zadań. Wykorzystując narzędzia nadzoru, wojewodowie powinni oceniać skuteczność i efektywność działań starostów w obszarze realizowanych zadań zleconych, dążąc do harmonizacji i ujednolicenia podejmowanych działań. Wnioski i uwagi pokontrolne NIK dowodzą zatem, że jest niezbędne

poszukiwanie rozwiązań w zakresie umocnienia nadzoru sprawowanego przez wojewodów nad działaniami starostów, przez podejmowanie inicjatyw legislacyjnych. Rozwiązania zaproponowane w noweli mają na celu przyznanie wojewodom narzędzi prawnych i silnych kompetencji nadzorczych.

Sprzyjać temu będą następujące rozwiązania zaproponowane w projekcie:

- sporządzanie przez starostów planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, które będą zatwierdzane przez wojewodów, zapewniając prawidłowe planowanie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i rzetelne informacje o stanie i strukturze zasobu; przełoży się to na realny, celowy i systemowy nadzór wojewodów nad realizacją zaplanowanych działań,
- rozbudowanie kompetencji w zakresie pozyskiwania przez wojewodów danych o nieruchomościach, w tym w oparciu o narzędzia informatyczne i elektroniczny przepływ danych – pozyskane dane będą pozwalały wojewodom na dokonanie oceny realizowanego zadania zleconego, ale też będą umożliwiać weryfikację danych zawartych w planach wykorzystania zasobu,
- zobowiązania starosty do podjęcia w wyznaczonym terminie określonych działań względem konkretnej nieruchomości zasobu, a w przypadku niewykonania zobowiązania przez starostę, podjęcia tych działań w imieniu Skarbu Państwa,
- zobowiązania starosty do przekazania nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa na cel określony przez wojewodę we wniosku.

Rozwiązania zaproponowane w projekcie wpisują się również w zgłaszane przez wojewodów postulaty dotyczące wprowadzenia instrumentów prawnych, umożliwiających wojewodom sprawne i rzetelne wykonywanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów. Niezależnie od powyższego zmiany zawarte w projekcie mają również na celu zracjonalizowanie zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz rozwiązanie problemów, które pojawiły się w obszarze gospodarowania tym mieniem od czasu reformy zarządzania mieniem państwowym w grudniu 2016 r. Projekt zakłada między innymi powrót do niektórych sprawdzonych w praktyce oraz celowych z punktu widzenia efektywnego gospodarowania nieruchomościami rozwiązań prawnych obowiązujących przed reformą zasad zarządzania mieniem państwowym, do których należy m.in. sporządzanie na szczeblu lokalnym przez starostów 3-letnich planów wykorzystania zasobu,

zatwierdzanych przez wojewodów. W planach tych zawarte były informacje o powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oraz prognozy udostępniania i zbywania nieruchomości, a także informacje o kosztach i dochodach z nieruchomości. Mechanizm sporządzenia planów przez organy szczebla terenowego, którym powierzono gospodarowanie mieniem państwowym, wynikał z faktu, że starostowie i nadzorujący te zadanie wojewodowie posiadają najpełniejszą wiedzę o stanie i strukturze zasobu Skarbu Państwa na obszarze poszczególnych powiatów. W ramach funkcjonujących od wielu lat mechanizmów nadzoru nad starostami, wojewodowie rozpoznali bowiem najczęściej stosowane przez starostów instrumenty gospodarowania mieniem państwowym, identyfikując na bieżąco lokalne problemy i potrzeby w tym zakresie. Można zatem oczekiwać, że powrót do utrwalonych oraz pozytywnie ocenianych rozwiązań w sposób znaczący wpłynie na wzmocnienie ochrony interesów Skarbu Państwa w obszarze gospodarowania nieruchomościami.

Doświadczenia zgromadzone w okresie czterech lat funkcjonowania przepisów zmieniających zasady gospodarowania mieniem państwowym, zmieniająca się dynamicznie sytuacja ekonomiczna, jak również zmiany stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, uczyniły również zasadnym rozważenie celowości tworzenia na szczeblu centralnym dokumentu wyznaczającego kierunki gospodarowania nieruchomościami. Zgodnie z danymi zawartymi w Sprawozdaniu o stanie mienia Skarbu Państwa według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. powierzchnia gruntów Skarbu Państwa powierzona Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe stanowi 7,37 mln ha, co odpowiada ponad 70% wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa, a powierzchnia gruntów Skarbu Państwa powierzona do gospodarowania Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa stanowi 1,26 mln ha, co odpowiada około 12% wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa. Mając na uwadze także zasoby nieruchomości Skarbu Państwa powierzone innym agencjom (osobom prawnym), tj. Agencji Mienia Wojskowego czy Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie powierzchnię nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodarują starostowie na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można oszacować na co najwyżej kilka procent ogółu nieruchomości Skarbu Państwa. Przeważającą część zasobu starostów stanowią jednak nieruchomości już zagospodarowane przez oddanie w trwałe zarząd lub na inne cele, co powoduje, że grunty, które mają potencjał inwestycyjny i których faktycznie mogłaby dotyczyć Polityka stanowią około 0,18% wszystkich

gruntów Skarbu Państwa. Zatem dokument opracowywany na szczeblu centralnym mógłby dotyczyć jedynie znikomej powierzchni wszystkich nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Oparta na powyższych danych analiza aktualnego stanu i struktury zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, który uległ diametralnej zmianie po przyjęciu przez Rząd ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100, z późn. zm.) dowodzi braku celowości dokumentu o randze Polityki przyjmowanej przez Radę Ministrów. Skutkiem przejęcia istotnej części zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przez Krajowy Zasób Nieruchomości jest bowiem „wyjęcie” z zasobów starostów niezagospodarowanych gruntów państwowych z potencjałem inwestycyjnym, a zatem takich, dla których można byłoby wytyczać kierunki gospodarowania na szczeblu centralnym. Z wykazów przekazanych przez starostów do Krajowego Zasobu Nieruchomości wynika, że nieruchomości, które pozostały w zasobie powierzonym starostom, to grunty, które z uwagi na toczące się postępowania sądowo-administracyjne, zgłoszone roszczenia bądź specyficzne warunki zagospodarowania (zajęcie np. pod drogi, rowy, a także zabudowane obiektami użyteczności publicznej) albo położenie w szczególnych strefach ochrony bądź uciążliwego sąsiedztwa, nie mogą być przedmiotem efektywnego gospodarowania. Pozostałe grunty zostały oddane w użytkowanie wieczyste różnym podmiotom, z reguły prywatnym, a więc w długoterminowej perspektywie są wyłączone z Zasobu. Sposób zagospodarowania tych gruntów określa bowiem umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wiążąca Skarb Państwa i użytkownika wieczystego. Wobec takich nieruchomości działania organów, którym powierzono gospodarowanie i nadzór nad majątkiem nieruchomym Skarbu Państwa, jest ograniczony do ustalania zasad zbywania tych gruntów na rzecz użytkowników wieczystych (grunt oddany w użytkowanie wieczyste nie może zostać zbyty na rzecz osoby trzeciej), jak również monitorowania zmian wartości tych nieruchomości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości. Ponadto stan własności gruntów Skarbu Państwa uległ dodatkowemu zmniejszeniu w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 2040). W wyniku tej ustawy z mocy prawa dokonano uwłaszczenia użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących

dotychczas przedmiot własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

W tym stanie faktycznym i prawnym za racjonalne uznano uchylene art. 10a nakładającego na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa obowiązek sporządzenia dokumentu pt. Polityka Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa. Polityka Rządu w obszarze gospodarki nieruchomościami będzie, tak jak dotychczas, realizowana przez podejmowane z inicjatywy ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa konkretnych działań legislacyjnych, bez potrzeby przyjmowania odrębnego dokumentu rządowego. Interwencja legislacyjna dokonywana w określonych obszarach jest zarówno wystarczającym, jak i niezbędnym rozwiązaniem zapewniającym prowadzenie racjonalnej oraz zgodnej z interesem Skarbu Państwa polityki gospodarowania nieruchomościami.

Wynikające z przyjmowanych rozwiązań prawnych kierunki polityki Rządu będą znajdowały wyraz w planach wykorzystania zasobu opracowywanych na szczeblu lokalnym, a zatwierdzanych przez wojewodów reprezentujących administrację rządową w terenie. Dodatkowo w miarę zgłaszanych potrzeb, wojewodowie w celu wsparcia działań polegających na zatwierdzaniu planów sporządzanych przez starostów otrzymają, tak jak dotychczas, doraźne wsparcie i wytyczne ministra w celu ukierunkowania tych działań na realizację polityki Rządu.

Ponadto prowadzenie spójnej z polityką Rządu gospodarki zasobem nieruchomości Skarbu Państwa powierzonym starostom zostanie zapewnione przez wszystkie zaproponowane w noweli mechanizmy przyznające wojewodom stabilne i realne instrumenty wpływu na kształtowanie polityki gospodarowania nieruchomościami w kraju, wyważającej cele o znaczeniu ponadlokalnym (strategicznym, publicznym) z poszanowaniem lokalnych uwarunkowań i potrzeb.

Gospodarowanie nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki ma bowiem na celu optymalizację ponoszonych nakładów oraz uzyskiwanych efektów rzeczowych i finansowych, również z uwzględnieniem specyfiki lokalnego rynku nieruchomości. Wobec takich założeń opracowanie wyznaczające na szczeblu centralnym kierunki gospodarowania nieruchomościami jest niecelowe, gdyż pozbawione byłoby możliwości szczegółowego ujęcia specyficznych dla danego regionu

warunków. Wdrażanie centralnie formułowanych rozwiązań na poziomie regionalnym i lokalnym może ograniczać potencjał uwarunkowań miejscowych stymulujących proces efektywnego gospodarowania mieniem Skarbu Państwa, a co za tym idzie może doprowadzić do wypaczenia zasad racjonalnej gospodarki nieruchomościami.

Mając na uwadze przedstawione powyżej okoliczności, należy stwierdzić, że nie ma żadnych racjonalnych argumentów przemawiających za tworzeniem dokumentu na poziomie centralnym, który miałby zawierać wytyczne dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa dla organów gospodarujących tymi nieruchomościami na szczeblu regionalnym. W obowiązującym stanie prawnym istnieją już instytucje prawne gwarantujące zachowanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów i wojewodów, które jednak, dla realizacji zasadniczych celów ustawy, wymagają odpowiedniego uzupełnienia i wzmocnienia.

Zachowanie właściwej kontroli nad działaniami wojewody, w tym w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa gwarantują przede wszystkim przepisy ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie. Zgodnie z art. 8 ust. 1 i 2 ww. ustawy Prezes Rady Ministrów kieruje działalnością wojewody, w szczególności wydając w tym zakresie wytyczne i polecenia, żądając przekazania sprawozdań z działalności wojewody oraz dokonując okresowej oceny jego pracy, jak również sprawuje nadzór nad działalnością wojewody na podstawie kryterium zgodności jego działania z polityką Rady Ministrów. Istniejące instrumenty kontroli nad prawidłowym gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez wojewodów i starostów będą funkcjonowały kompatybilnie z proponowanym, opisanym wyżej mechanizmem planów tworzonych na szczeblu powiatowym.

Dokonana analiza oceny możliwości osiągnięcia celów noweli przez inne niż legislacyjne działania wykazała, że bez ustawowego wzmocnienia instrumentów i kompetencji wojewodów osiągnięcie celów noweli będzie niemożliwe. Dowodzą tego wnioski pokontrolne sformułowane przez Najwyższą Izbę Kontroli w efekcie przeprowadzonych kontroli oraz konkretne przykłady przedstawione przez wojewodów. Zakres zmian w obowiązujących przepisach – polegający w szczególności na: nałożeniu na organy gospodarujące nieruchomościami nowych obowiązków, wprowadzeniu konkretnych instrumentów nadzoru, eliminacji niektórych instytucji (np. polityka gospodarowania nieruchomościami) na rzecz wprowadzenia innych praktycznych rozwiązań (planów

gospodarowania zasobem) – uzasadnia konieczność podjęcia interwencji przez ustawodawcę.

## **II. Rozwiązania szczegółowe**

### **1. Zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami**

W projekcie zaproponowano zmianę w **art. 1 ust. 2** ustawy o gospodarce nieruchomościami, która stanowi konsekwencję przewidzianego w projekcie uchylecia przepisu art. 60b ust. 1.

Zmiana w art. 4 ma charakter porządkujący i jest konsekwencją rezygnacji z ustalania oraz ogłaszania w drodze obwieszczenia standardów zawodowych.

Zmiana przewidująca uchylenie **art. 10a** została szeroko opisana w części uzasadnienia dotyczącej potrzeby i celu uchwalenia ustawy.

W przepisie **art. 11** zaproponowano dodanie ust. **1a**, zgodnie z którym wojewoda sprawuje nadzór nad gospodarowaniem nieruchomościami należącymi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przez starostów. Zmiana ma jedynie charakter porządkujący i służy powiązaniu ogólnych kompetencji przyznanych wojewodzie na podstawie ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U z 2019 r. poz. 1464), zwanej dalej „ustawą o wojewodzie i administracji rządowej w województwie”, z przepisami szczególnymi ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadzorcze uprawnienia wojewody mają bowiem źródło w obowiązującym art. 3 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie, który wyraźnie obliguje wojewodę do zapewnienia gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w województwie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki (ust. 1 pkt 8), do kontrolowania legalności, gospodarności i rzetelności wykonywania przez starostów zadań z zakresu administracji rządowej (art. 3 ust. 2). Konsekwencją tych szerokich uprawnień nadzorczych i kontrolnych przyznanych wojewodzie jest również powierzenie temu organowi w ustawie o wojewodzie i administracji rządowej w województwie obowiązku nadzorowania wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w województwie. Należy bowiem przypomnieć, że starosta gospodaruje zasobem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w ramach zadania zleconego z zakresu administracji rządowej.

Realizacja tego zadania podlega kontroli wojewody, którego właściwość wynika z obowiązującej hierarchicznej struktury organów administracji rządowej. Projektowany przepis art. 11 ust. 1a jest zatem jedynie wyrazem obowiązujących norm kompetencyjnych, uszczegóławiającym te kompetencje na gruncie przepisów o gospodarce nieruchomościami przez jednoznaczne rozstrzygnięcie o właściwości wojewody, jako organu wyższego stopnia w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów.

W **art. 13** zaproponowano dodanie **ust. 2b**, który wprowadza dodatkową przesłankę odwołania darowizny w postaci wykorzystywania nieruchomości na inny cel niż cel, na który nieruchomość została darowana. W praktyce bowiem zdarzają się sytuacje, w których obdarowany nie tylko nie realizuje celu wskazanego w umowie darowizny, ale również wykorzystuje nieruchomość na inny cel. Treść przepisu nie powinna pozostawiać żadnych wątpliwości o charakterze interpretacyjnym. W tych okolicznościach doprecyzowanie przesłanek odwołania darowizny wydaje się adekwatnym do zamiaru ustawodawcy zabiegiem. Zasadą zatem będzie odwołanie darowizny w przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel darowizny, ale również w przypadku gdy obdarowany wykorzystuje nieruchomość na inny cel, w tym inny cel publiczny niż cel określony w umowie. Jednocześnie w celu zapewnienia mechanizmów umożliwiających optymalne zagospodarowywanie nieruchomości publicznych przepis zawiera również propozycję wyjątku od zasady odwołania darowizny, tzn. umożliwia odstąpienie od odwołania darowizny jeżeli organ nadzorujący, który wyraził zgodę na dokonanie darowizny, wyrazi zgodę na zmianę warunków określonych w umowie darowizny. Decydując się na zmianę warunków umowy darowizny, strony będą zobowiązane kierować się nadrzędną zasadą prawidłowej gospodarki i racjonalności określoną w art. 12 ustawy. Ponadto w takich przypadkach obowiązywać będzie ogólna zasada określona w art. 13 ust. 2 ustawy, przesądzająca, że celem darowizny dokonanej na rzecz podmiotu innego niż Skarbu Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, może być wyłącznie cel publiczny, co zostało wyrażone w treści przepisu. Dodatkowo przepis wprowadza wyjątek od obowiązku uzyskiwania zgody organu nadzorującego na zmianę warunków umowy darowizny w odniesieniu do darowizn dokonanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa,

planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Minister dokonuje darowizny tylko w przypadku przewidzianym w art. 59 ust. 1 ustawy i na mocy art. 13 ust. 2a ustawy – dokonanie tej darowizny nie wymaga zgody wojewody. Skoro zatem minister nie jest zobligowany do uzyskiwania zgody na dokonanie darowizny, nie może być również zobowiązany do uzyskiwania zgody na zmianę warunków/celu darowizny. Zatem minister może dokonać zmiany umowy darowizny i następuje to bez zgody innego organu.

Zmiana polega na dodaniu w **art. 17 ust. 4** obligującego jednostki organizacyjne, które w imieniu Skarbu Państwa lub samorządu nabywają nieruchomości do zasobu, do zawiadamiania o fakcie nabycia właściwych organów gospodarujących tymi zasobami. Propozycja ta wynika z potrzeby zapewnienia organom nadzorczym realnych możliwości wykonywania kompetencji nadzorczych. Z racji sprawowanej funkcji organy te muszą bowiem posiadać informacje o wszelkich zmianach własnościowych wynikających z gospodarowania zasobem nieruchomości.

Zmiana brzmienia **art. 22** ma charakter dostosowujący do zmiany w art. 13 ustawy. W tym przepisie proponuje się analogicznie zapewnić możliwość zmiany warunków umowy darowizny, w tym również celu, na jaki nieruchomość została darowana, ale wyłącznie w ramach określonych w art. 22. Przepis ten dotyczy bowiem określonych nieruchomości, na których mogą być realizowane cele budownictwa mieszkaniowego lub budowy urządzeń infrastruktury technicznej związanej z tym budownictwem.

Zmiana w **art. 23** ust. 1 zakładająca uchylenie pkt 3 jest konsekwencją zmian w tym artykule, przewidujących zastąpienie obowiązku sporządzania przez starostów gospodarujących zasobem nieruchomości Skarbu Państwa planów realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami obowiązkiem sporządzania przez starostów planów wykorzystania zasobu oraz przedłożenia tych planów wojewodom celem zatwierdzenia co najmniej na dwa miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania poprzedniego planu. Instytucja planów wykorzystania zasobu sprawdziła się w wieloletniej praktyce, tj. przed wprowadzeniem reformy zasad zarządzania mieniem państwowym dokonanej ustawą przyjętą w 2016 r. W planach zawarte były informacje o powierzchni

nieruchomości Skarbu Państwa oraz prognozy udostępniania i zbywania nieruchomości, a także informacje o kosztach i dochodach z nieruchomości.

W związku z przywróceniem obowiązku sporządzania planów wykorzystania zasobu, zaproponowano dodanie ustępu **1da** i **1db**. Przepisy te regulują tryb, w jakim plan jest sporządzany i przedkładany do zatwierdzenia. Plany gospodarki zasobem mają zgodnie z celem projektu zastąpić ideę planowania centralnego, która wynika z dotychczasowego obowiązku opracowania Polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Skoro zatem zgodnie z założeniami projektu planowanie gospodarki zasobem Skarbu Państwa ma zostać „przeniesione” na szczebel lokalny (ze względów szeroko opisanych w pierwszej części uzasadnienia ustawy) to projektowany art. 23 ust. 1 da przypisuje wojewodzie jako organowi reprezentującemu rząd w terenie, rolę organu zatwierdzającego plan. Wojewodowie jako przedstawiciele rządu na województwo posiadają bowiem pełną wiedzę o kierunkach i celach działań rządu, a tym samym wiedzę na temat priorytetowych celów, którym mają służyć nieruchomości państwowe. Takie rozumienie roli wojewody wpisuje się w obowiązujący art. 3 ust. 2a pkt 1 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie odnoszący się obecnie do planów realizacji polityki gospodarowania zasobem. Uwzględniając jednak powierzoną starostom funkcję organu gospodarującego zasobem jako reprezentant Skarbu Państwa, projektowany przepis określa zakres kompetencji zatwierdzania planów przez wojewodów, odwołując się do oceny zgodności z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, co nawiązuje do roli wojewody jako organu nadzorującego wykorzystanie zasobu i obowiązane do zapewnienia gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w województwie w sposób zgodny z zasadą prawidłowej gospodarki wyrażoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Projektowany przepis art. 23 ust. 1db na wzór obowiązującego art. 25 ust. 2a, odnoszącego się do zasobów jednostek samorządu terytorialnego, wymienia w sposób szczegółowy elementy planu wykorzystania zasobu z uszczegółowieniem informacji, jakie powinny być zawarte w zestawieniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, a w szczególności z wykazaniem miejscowości położenia, sposobu zagospodarowania i powierzchni nieruchomości co zapewni transparentność i jawność informacji o publicznych

zasobach nieruchomości, a także bardziej celowe planowanie gospodarki zasobem. Jednak jak wynika z informacji przekazywanych przez organy gospodarujące zasobem nie każdy budynek/lokal w zasobie posiada aktualnie zinwentaryzowaną powierzchnię użytkową, dlatego zgodnie z przedłożoną propozycją redakcja przepisu wyraźnie odwołuje się do powierzchni wykazanej w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości). Jeżeli natomiast taka powierzchnia nie będzie wykazana, następnie obowiązek określony w projektowanym przepisie będzie bezprzedmiotowy. Komplementarne propozycje zawarto w zamianie art. 1 pkt 9 projektu odnoszącej się do zawartości planów wykorzystania zasobów jednostek samorządu terytorialnego.

Ponadto w zmianach do art. 23 ust. 1 zaproponowano w pkt 7a tego przepisu poszerzenie katalogu czynności prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, objętych nadzorem (zgodą) wojewody o czynność oddania w użytkowanie. Uzupełnienie to podyktowane jest faktem, że w praktyce gospodarowania zasobem nieruchomości coraz częściej zdarzają się przypadki obciążania nieruchomości tym ograniczonym prawem rzeczowym, a z uwagi na szeroki zakres tego prawa do nieruchomości, zasadne jest wyposażenie wojewody w kompetencję do wyrażania zgody na zawarcie umowy użytkowania na okres dłuższy niż 3 lata. Na użytkowanie nieruchomości składa się bowiem jej posiadanie, korzystanie i pobieranie pożytków, które stanowi znaczące obciążenie prawa własności. Oddanie nieruchomości w użytkowanie na czas nieoznaczony lub dłuższy niż 3 lata, analogicznie jak w przypadku najmu, dzierżawy i użyczenia, wymagać będzie zatem uzyskania zgody wojewody. Z uwagi na naturę prawa użytkowania brak jest jednak uzasadnienia dla objęcia tym wymogiem umów zawieranych na czas określony, nie dłuższy niż 3 lata. Przepis art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami statuuje ogólną zasadę, zgodnie z którą nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem obrotu. Nieruchomości znajdujące się w zasobie, którym gospodaruje starosta, mogą być zatem przedmiotem każdego rodzaju dopuszczonych przez prawo czynności rozporządzających i zobowiązujących, a więc również umowy o oddanie w użytkowanie. Znajdujące się w zdaniu drugim tego przepisu wyliczenie czynności ma charakter wyłącznie przykładowy, więc ustawa dopuszcza wszelkie

inne określone przez prawo cywilne formy udostępniania nieruchomości, ale tylko niektóre z tych form gospodarowania zostały poddane obowiązkowi uzyskania zgody organu nadzorującego (wojewody lub organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego). Uwzględniając jednak szeroki zakres prawa użytkowania oraz kierując się zasadami prawidłowej gospodarki, umowy użytkowania również powinny być poddane kontroli wojewody na takich samych zasadach jak umowy dzierżawy, najmu czy użyczenia. Zmiana powyższa będzie dotyczyła nie tylko zasobu Skarbu Państwa, ale również zasobów jednostek samorządu terytorialnego, z uwagi na odwołania do tego przepisu zawarte w art. 25–25d ustawy.

W związku z uchyceniem przepisu art. 60b ust. 1 zaproponowano uchycenie ust. 5.

Mając na względzie główne założenia nowelizacji polegające na wzmocnieniu roli wojewodów w procesach gospodarowania nieruchomościami państwowymi, w **art. 23** zaproponowano również dodanie **ust. 6**, który ma na celu wyposażenie wojewody w szerokie kompetencje umożliwiające wystąpienie do różnych podmiotów władających nieruchomościami państwowymi (w tym bez tytułu prawnego) z żądaniem przekazania informacji o nieruchomościach, co jest niezbędne do praktycznego wykonywania zadań nałożonych przepisami ustawy na wojewodę, np. zadań określonych w art. 58a lub art. 63 ust. 5 ustawy. Przyznanie wojewodom wyraźnej podstawy do występowania do innych organów o przekazanie informacji na temat nieruchomości Skarbu Państwa zapewni realny instrument sprawowania nadzoru nad gospodarowaniem nieruchomościami przez starostów. Najwyższa Izba Kontroli w wynikach kontroli P/14/103 stwierdza m.in., że wojewodowie powinni pozyskiwać dane pozwalające na dokonanie oceny realizowanego zadania zleconego. Temu właśnie służy przyznanie wojewodom w projektowanym ust. 6 w art. 23 prawa do wystąpienia o przekazanie informacji o nieruchomościach, które mogą służyć wykonywaniu zadań określonych w przepisach ustawy. W wystąpieniu wojewoda będzie określał zakres informacji, formę i termin przekazania, przy czym dla zapewnienia organom zobowiązanym do przekazania informacji odpowiedniego czasu na zebranie danych, przepis rozstrzyga, że określony przez wojewodę termin na ich przekazanie nie może być krótszy niż 7 dni.

W **art. 23a** zaproponowano odstępianie od zasady, w myśl której starostowie wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, zobowiązani są do przedstawienia aktualnych operatów szacunkowych. Nowe brzmienie ust. 1 pkt 2 przewiduje, że przy udostępnianiu nieruchomości na podstawie umów obligacyjnych starostowie będą zobowiązani do podania wyłącznie informacji o wysokości opłat z tytułu użytkowania, najmu albo dzierżawy. Należy mieć na uwadze, że w przypadku takich form gospodarowania nieruchomościami jak najem, dzierżawa, użyczenie czy użytkowanie informacje o wartości oraz cenie nieruchomości nie są niezbędne. Stawki czynszu dzierżawnego albo czynszu najmu oraz opłaty z tytułu użytkowania nieruchomości nie są bowiem uzależnione od wartości czy ceny nieruchomości. Wskazywanie we wniosku o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub oddania nieruchomości w użytkowanie na okres dłuższy niż 3 lata tego rodzaju informacji jest zatem niecelowe. Z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania nieruchomości w takich przypadkach istotna jest bowiem informacja o wysokości opłat z tytułu użytkowania, najmu albo dzierżawy. Ponadto obowiązujący w aktualnym systemie prawnym wymóg dołączania do wniosku operatu szacunkowego w każdym przypadku, gdy starosta występuje o zgodę na zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, wiąże się z koniecznością dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, która dla organu generuje dodatkowe koszty.

W przypadku spraw będących w dniu wejścia w życie ustawy w toku, w razie gdy wniosek o wyrażenie zgody przez wojewodę na dokonanie czynności nie został złożony, właściwy organ zobligowany będzie do stosowania przepisów nowych, tj. obligujących go do określenia wysokości opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy. Natomiast w sytuacji, gdy wniosek o zgodę został złożony wojewodzie przed wejściem nowelizacji w życie, nie będzie wymagane jego ewentualne uzupełnianie, ponieważ dla oceny spełnienia przez wniosek określonych wymogów formalnych relewantny będzie stan prawny obowiązujący na dzień jego składania. Tym samym nie ma potrzeby wprowadzania dla opisanych sytuacji przepisów przejściowych.

Z sygnałów od organów terenowych wynika, że w niektórych przypadkach rezygnują z tego rodzaju form gospodarowania nieruchomościami, co bezpośrednio skutkuje ograniczeniem dochodów Skarbu Państwa. Odejście od obowiązku przedstawiania aktualnych operatów szacunkowych w przypadkach, gdy wiedza o wartości nie jest niezbędna, jest uzasadnione również z ekonomicznego punktu widzenia. Ponadto w znacznym stopniu przyczyni się to także do uproszczenia procedury przewidzianej w art. 23a, eliminując nadmierny formalizm. Jednocześnie w przypadku gdy przedmiotem wniosku będzie sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz jednostek samorządu terytorialnego, nieodpłatne obciążenie nieruchomości Skarbu Państwa ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz jednostek samorządu terytorialnego, zamiana nieruchomości między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego, zbycie oraz nabycie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, obowiązek podawania wartości oraz ceny tych nieruchomości będzie nadal aktualny. Z punktu widzenia dbałości o interesy Skarbu Państwa oraz prowadzenia racjonalnej gospodarki mieniem publicznym, to przede wszystkim nieruchomości publiczne powinny podlegać obowiązkowej wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego przed podjęciem decyzji o ich sprzedaży, nabyciu, zamianie. W sytuacji trwałego rozporządzania prawami do nieruchomości właściwy organ powinien bowiem dysponować aktualną informacją o wartości nieruchomości, bowiem zgodnie z ogólną zasadą określoną w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości ustala na podstawie wartości tej nieruchomości. Informacje te pozwalają bowiem na podejmowanie racjonalnych decyzji, w tym również w sferze finansowej przez wydatkowanie środków publicznych w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z dokonywanych nakładów, a także przez dobór optymalnych metod i środków służących efektywnemu gospodarowaniu nieruchomościami publicznymi.

Propozycje dotyczą również dokumentów dołączanych do wniosków. Nowelizacja zakłada odejście od wymogu dołączania do wniosku odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem czynności rozporządzającej. Jednocześnie w konsekwencji zmiany brzmienia ust. 1 pkt 2 w przypadku wniosków o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu,

dzierżawy, użyczenia lub oddania nieruchomości w użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata starostowie nie będą zobowiązani do dołączania do wniosków dokumentów potwierdzających wartość rozporządzanych w ten sposób nieruchomości.

W przypadku spraw w toku zasadne jest także stosowanie przepisów nowych. Celem regulacji jest bowiem eliminacja trafnie dostrzeżonego w praktyce problemu wskazywania wartości nieruchomości przy oddawaniu jej w najem, dzierżawę lub użyczenie, co stanowi dla organu nieproporcjonalne obciążenie.

Zmiana zaproponowana w **art. 25 ust. 2a** ma charakter dostosowujący i wynika z dodania w art. 23 **ust. 1db**. Zakres informacji zawartych w planach wykorzystania zasobów samorządowych powinien być analogiczny, jak w przypadku zasobu Skarbu Państwa, gdyż zapewni transparentność i jawność informacji o publicznych zasobach nieruchomości, a także bardziej celowe planowanie gospodarki zasobem.

W **art. 43** nowe brzmienie otrzymał **pkt 2 w ust. 2**. Na gruncie obowiązujących przepisów jednostki organizacyjne korzystające z nieruchomości oddanej w trwałe zarząd mają możliwość zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz dokonywania rozbiórki obiektu budowlanego położonego na nieruchomości. W projekcie zaproponowano skorzystanie ze sformułowań przyjętych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.). W ramach korzystania z nieruchomości oddanej w trwałe zarząd jednostki organizacyjne będą mogły realizować inwestycje polegające na budowie, przebudowie, montażu, remoncie oraz rozbiórce obiektu. Powyższa propozycja ma na celu zachowanie spójności przepisu art. 43 ust. 2 pkt 2 z regulacjami prawa budowlanego. W konsekwencji zmiany nakłady poniesione przy wykonywaniu robót budowlanych, w tym również na montaż obiektu budowlanego, zostały uwzględnione przy ustalaniu opłat z tytułu trwałego zarządu oraz przy przekazywaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi.

Należy dodatkowo zauważyć, że w obowiązującym stanie prawnym przy ustalaniu opłat z tytułu trwałego zarządu uwzględniane są nakłady poniesione na wszelkie działania określone w art. 43 ust. 2 pkt 2, z wyjątkiem nakładów poniesionych na dokonanie rozbiórki obiektu budowlanego. Kwestia rozliczenia

nakładów poniesionych na rozbiórkę obiektu budowlanego nie jest również uwzględniona przy przekazywaniu trwałego zarządu nieruchomości między jednostkami organizacyjnymi.

W **art. 43** dodany został **ust. 4b**, który precyzuje zasady ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanej w trwały zarząd, opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, jak również kosztów wynikających z korzystania z nieruchomości. Ustawa wyposaża trwałego zarządcę w szereg uprawnień przysługujących względem nieruchomości oddanej w trwały zarząd, ale również upoważnia jednostki organizacyjne do nabywania nieruchomości do zasobu w imieniu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w konsekwencji czego trwały zarząd jednostka uzyskuje do takiej nieruchomości z mocy prawa. Trwały zarządca powinien zatem ponosić wszelkie koszty związane z wykonywaniem faktycznego władztwa nad rzeczą. Projektowany przepis znajdzie zastosowanie w sytuacjach, w których państwowa lub samorządowa jednostka organizacyjna sprawuje trwały zarząd w odniesieniu do nieruchomości, która jest przedmiotem użytkowania wieczystego na gruncie, który stanowi własność gminy lub innej jednostki samorządu terytorialnego albo Skarbu Państwa, a także w przypadkach gdy jednostka uzyska (decyzją) lub nabędzie użytkowanie wieczyste na gruncie, który stanowi własność gminy lub innej jednostki samorządu terytorialnego albo Skarbu Państwa. Projektowany przepis wyraźnie przesądza o umocowaniu kierowników jednostek organizacyjnych sprawujących trwały zarząd nieruchomościami będącymi przedmiotem użytkowania wieczystego do występowania w imieniu podmiotu publicznego (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego), na rzecz którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w sprawach dotyczących opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, a w przypadku przekształcenia tego prawa, w sprawach opłaty przekształceniowej. W praktyce oznacza to, że trwały zarządca jest zobligowany do wnoszenia na rzecz właściciela gruntu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, ale również do reprezentowania interesów użytkownika wieczystego w sprawach aktualizacji tych opłat, zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, udzielania bonifikat od tych opłat, ustalania dodatkowych opłat rocznych, zaś organ reprezentujący właściciela gruntu powinien w tych sprawach kierować wobec tego podmiotu wszelkie oświadczenia składane użytkownikowi

wieczystemu. Podobnie w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego – kierownik jednostki sprawującej trwały zarząd będzie wnosił na rzecz poprzedniego właściciela gruntu roczną opłatę przekształceniową, ewentualnie opłatę jednorazową, a także będzie w powyższym zakresie reprezentował interes podmiotu, na rzecz którego nastąpiło przekształcenie. Przepis co do zasady ma charakter doprecyzowujący i jedynie sankcjonuje utrwaloną w praktyce zasadę ponoszenia kosztów przez trwałych zarządców. W świetle powyższego także te należności, które stały się wymagalne przed wejściem nowych przepisów w życie, będą obciążały trwałych zarządców.

Zmodyfikowany został przepis **art. 46**, w którym przewidziano możliwość wydłużenia okresu, na jaki umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości oddanej w trwały zarząd została zawarta, mimo wygaśnięcia trwałego zarządu. W świetle dotychczasowych rozwiązań wygaśnięcie trwałego zarządu w każdym przypadku pociągało za sobą skutek wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Tym samym decyzja w przedmiocie wygaśnięcia trwałego zarządu w sposób niekorzystny oddziaływała bezpośrednio na prawa i obowiązki najemców, dzierżawców lub też podmiotów korzystających z nieruchomości na podstawie umowy użyczenia. Proponowana zmiana wpłynie na ustabilizowanie sytuacji tych podmiotów. Istotą projektowanej zmiany jest bowiem możliwość kontynuacji stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia przez właściwy organ/ministra, który gospodaruje zasobem, do którego „wraca” nieruchomość po wygaśnięciu trwałego zarządu albo przez jednostkę organizacyjną, której nieruchomość zostanie ponownie oddana w trwały zarząd – pod warunkiem złożenia przez właściwy organ/ministra albo jednostkę oświadczenia o przystąpieniu do umowy. W takich przypadkach wygaśnięcie trwałego zarządu nie będzie równoznaczne z wypowiedzeniem zawartych umów obligacyjnych. Proponowane rozwiązanie zakłada, że dopiero z bezskutecznym upływem 3-miesięcznego terminu od dnia wygaśnięcia trwałego zarządu stosunek najmu, dzierżawy lub użyczenia ulega rozwiązaniu *ex lege*.

W **art. 48** zaproponowano nowe brzmienie **ust. 3** celem wyeliminowania trudności interpretacyjnych wynikających z dotychczasowego brzmienia tego przepisu. Wprowadzenie postulowanej zmiany wyeliminuje wątpliwości co do właściwości ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania

i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w zakresie wyrażania zgody na przekazanie trwałego zarządu na rzecz jednostki, o której mowa w art. 60 ust. 1 ustawy, jak również w zakresie przekazywania trwałego zarządu przez tę jednostkę na rzecz innej jednostki organizacyjnej.

Nowelizacja **art. 51 i art. 51a** ma na celu doprecyzowanie przepisów związanych z wyposażeniem i doposażeniem państwowych osób prawnych oraz państwowych jednostek organizacyjnych w nieruchomości niezbędne do ich działalności. Zgodnie z obowiązującym **art. 53 ust. 1** ustawy minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rozstrzyga o wyposażeniu państwowych osób prawnych w nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którymi co do zasady dysponuje starosta, nieruchomości z zasobu Agencji Mienia Wojskowego (przez odesłanie do art. 52 ustawy) oraz nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (przez odesłanie do art. 24a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 2243), zwana dalej „ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa”). Niezbędne jest jednak jednoznaczne przesądzenie wynikającej z powyższego przepisu i utrwalonej już praktyce zasady, że zarówno na wyposażanie, jak i doposażanie mogą być przeznaczane nieruchomości z zasobów Skarbu Państwa gospodarowanych przez starostów, ale również z zasobu Agencji Mienia Wojskowego oraz Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Dla zachowania spójności z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach regulujących zasady wyposażania i doposażania z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 24a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), ale także dla wykluczenia ewentualnych przypadków, w których mogłaby nastąpić kolizja celu wykorzystania danej nieruchomości na wyposażenie lub doposażenie z celami zakładanymi dla danej nieruchomości przez gospodarza zasobu, projektowany przepis posługuje się formą fakultatywną umożliwiającą, a nie narzucającą obowiązek przeznaczenia nieruchomości z określonego zasobu na wyposażenie lub doposażenie. Należy bowiem mieć na względzie, że zasoby nieruchomości Agencji Mienia Wojskowego i Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa są utworzone i wykorzystywane w celu realizacji określonych zadań ustawowych tych organów, a więc przeznaczenie

nieruchomości z tych zasobów na wyposażenie lub doposażenie będzie następowało w przypadkach, gdy cel ten nie będzie kolidował z potrzebami i celami ww. podmiotów. Przedmiotowa nowelizacja art. 51 ust. 3 i art. 51a jednoznacznie uzupełnia przepisy, przyjmując konsekwentnie, że na wyposażenie lub doposażenie mogą być przeznaczane nieruchomości ze wskazanych trzech zasobów.

Dodatkowo w zmianie do **art. 51a**, przez zastosowane odesłanie do całego art. 51, jednoznacznie wyjaśniono wątpliwość, czy doposażenie jest czynnością odpłatną. Uwzględniając obowiązującą od wielu lat zasadę, że wyposażenie następuje nieodpłatnie, przyjęto, że doposażenie w nieruchomości Skarbu Państwa polegające na przeniesieniu własności nieruchomości następuje pod tytułem darmym, a w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego bez pobierania pierwszej opłaty. Powyższe znajduje uzasadnienie nie tylko w *ratio legis* tych rozwiązań, dotychczasowej praktyce stosowania przepisów, ale również w regułach inferencyjnych wykładni (za bezpłatnym wyposażeniem przy utworzeniu osoby prawnej powinno iść dalsze bezpłatne doposażenie). Poszerzenie odesłania do całego art. 51 pozwoli też nadać normatywny wymiar przesłance niezbędności nieruchomości dla działalności jednostki.

Zmiany zaproponowane w **art. 52** mają charakter doprecyzowujący. W ust. 1 uszczegółowiono, że adresatem normy jest dyrektor oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego, a nie jak dotychczas dyrektor Agencji, natomiast doprecyzowanie **ust. 2** w **art. 52** ma na celu jednoznaczne wskazanie, że przekazaniu ministrowi podlega dokumentacja nieruchomości niezbędnych na wyposażenie lub doposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, a nie same nieruchomości, które dopiero w wyniku wyposażenia lub doposażenia są przekazywane bezpośrednio wyposażanemu podmiotowi. Ponadto przepisy w sposób nieuzasadniony wyłączały organ założycielski lub organ nadzorujący z grona podmiotów uprawnionych do pozyskania dokumentacji nieruchomości na potrzeby, o których mowa w art. 52 ust. 1 ustawy.

W **art. 55a** przez dodanie wyrazów „lub za zgodą organu nadzorującego” uzupełniony został krąg podmiotów uprawnionych do wyrażenia zgody na nieodpłatne przejęcie przez ministra właściwego do spraw budownictwa,

planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na rzecz Skarbu Państwa prawa do nieruchomości państwowej osoby prawnej, która nie jest spółką. W **ust. 2** tego artykułu przewidziano zmianę, w świetle której wystąpienie o opinię organu nadzorującego będzie konieczne wyłącznie w sytuacji, w której przejęcie praw do nieruchomości państwowej osoby prawnej będzie odbywało się za zgodą tej osoby prawnej.

Propozycja nowelizacji **art. 57 ust. 2** ma na celu wyeliminowanie wątpliwości wojewodów co do konieczności uzyskiwania upoważnienia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do podjęcia określonych czynności względem nieruchomości pozostałych po zlikwidowanej lub sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej. Niejasności powstają na gruncie relacji art. 57 ust. 2 z przepisami art. 35 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 735, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o zasadach zarządzania mieniem państwowym”. Propozycja zapewnia nadrzędną rolę ministra w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa pozostałych po państwowych osobach prawnych. Szerzej tę zmianę omówiono przy uzasadnieniu zmiany zawartej w art. 4 pkt 2 przedłożonego projektu (zmiana do art. 35 ust. 4 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym).

Zmiana zaproponowana do **art. 58a** ma na celu imperatywne sformułowanie obowiązku starosty przekazania nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa na cel określony we wniosku ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa albo wojewody. Do tej pory wojewoda mógł wnioskować o przekazanie nieruchomości na cel wskazany we wniosku. Jednak przepis ten w żaden sposób nie obligował wyraźnie starosty do przekazywania nieruchomości. Starosta mógł odmówić przekazania nieruchomości bądź pozostawić wniosek bez rozpoznania. Sytuacje takie znajdują odzwierciedlenie w praktyce i są przez wojewodów identyfikowane jako zagadnienia wymagające pilnej interwencji legislacyjnej, która zapewni wojewodom realny wpływ na rozstrzygnięcie o sposobie zagospodarowania danej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Przepis wzmocni zatem kompetencje wojewody, ale również ministra przez nałożenie na starostę obowiązku przekazania nieruchomości na cel wskazany we wniosku wojewody.

Uwzględniając rolę starosty jako organu, któremu powierzono gospodarowanie zasobem, w przepisie umożliwiono staroście wydanie w ciągu 14 dni od dnia otrzymania wniosku opinii o możliwości przekazania nieruchomości na cel wskazany we wniosku. Opinia starosty nie ma dla wojewody lub ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wiążącego charakteru i tym samym bezskuteczny upływ terminu do jej wydania lub brak pozytywnej rekomendacji nie wstrzymuje obowiązku przekazania nieruchomości, jeżeli organ występujący z wnioskiem nie podzieli wątpliwości wyrażonych w opinii. Podkreślić zatem należy, że proponowany przepis nie zmienia i nie wkracza w rolę starosty w gospodarowaniu zasobem, a podkreśla jedynie zlecony charakter tych zadań oraz umożliwia realizację nadzorczych uprawnień wojewody, mających źródło w obowiązujących od lat przepisach ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie. Określając cel przekazania nieruchomości, minister albo wojewoda będzie kierował się zasadami prawidłowej gospodarki z punktu widzenia interesu Skarbu Państwa, do czego zobowiązują wojewodę przepisy ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie. W razie wystąpienia obiektywnych i uzasadnionych przeszkód do zrealizowania wniosku wojewody albo ministra, starosta może poinformować o przyczynie niemożności przekazania nieruchomości, a także zaproponować kompromisowe rozwiązanie. Działania ministra, wojewody i starosty powinny bowiem opierać się na współpracy dla wypracowania rozwiązań korzystnych z punktu widzenia interesów Skarbu Państwa.

Zmiana brzmienia **art. 59 ust. 2** ma charakter dostosowujący do zmian w art. 13 ustawy. Projektowany przepis umożliwi ministrowi zmianę warunków umowy darowizny dokonanej na rzecz fundacji lub organizacji pożytku publicznego, realizujących określone w ustawie cele statutowe. Przepis podkreśla, że zmiana umowy nie może wykraczać poza zasadę, że cel darowizny musi być zgodny z celami statutowymi fundacji lub organizacji i muszą one prowadzić działalność charytatywną, opiekuńczą i inne wymienione w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy.

W **art. 60 ust. 2** uchylony został **pkt 4**, zgodnie z którym minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa sporządza plan realizacji polityki gospodarowania

nieruchomościami Skarbu Państwa oraz przedkłada go Prezesowi Rady Ministrów celem akceptacji. Uchylenie tego przepisu stanowi naturalną konsekwencję rezygnacji z opracowania dokumentu pt.: „Polityka Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa”. Ponadto dodany został **pkt 7a**, który poszerza zakres uprawnień ministra przyznanych w ramach gospodarowania nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby jednostek wymienionych w art. 60 ust. 1 o możliwość nabycia nieruchomości albo wykonania na niej innych robót budowlanych. Wynika to z faktu, że obecnie istnieje duży deficyt powierzchni wykorzystywanych na potrzeby ww. jednostek oraz ograniczone możliwości pozyskiwania przez ministra nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa gospodarowanego przez starostów. Niedobór ten jest wyjątkowo dotkliwy w mieście stołecznym Warszawa, które stanowi siedzibę większości organów administracji centralnej oraz siedzibę najwyższych władz państwa. Niezbędne zatem jest wprowadzenie ustawowych regulacji umożliwiających ministrowi gospodarującemu zasobem nieruchomości tzw. „rządowych” zakup nieruchomości oraz ich zabudowę na potrzeby jednostek organizacyjnych wymienionych w art. 60 ust. 1.

Zmiana brzmienia **pkt 12** w **art. 60 ust. 2** ma na celu nadanie katalogowi czynności związanych z udostępnieniem nieruchomości charakteru ogólnego przez objęcie zakresem regulacji różnych form udostępniania nieruchomości. Ponadto uzasadnione jest odejście od kryterium 10% powierzchni wynajmowanej, dzierżawionej lub użyczanej nieruchomości, co pozwoli ministrowi pozyskać pełną wiedzę o udostępnianiu tych powierzchni innym podmiotom.

W projekcie zaproponowano uchylenie przepisu **art. 60b**, który przewidywał obowiązek prowadzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa należących do zasobów określonych w ustawie, a także wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeznaczonych na potrzeby przedstawicielstw dyplomatycznych lub konsularnych państw obcych oraz innych przedstawicielstw i instytucji zrównanych z nimi w zakresie przywilejów i immunitetów na podstawie ustaw, umów międzynarodowych lub powszechnie obowiązujących

zwyczajów międzynarodowych. Powyższa zmiana stanowi kolejną konsekwencję powrotu do rozwiązań prawnych obowiązujących przed wprowadzeniem reformy zasad zarządzania mieniem państwowym. Wraz z reformą zasad zarządzania mieniem państwowym zostało wprowadzone zadanie prowadzenia centralnej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa. Na utworzenie ewidencji nie przekazano żadnych środków z budżetu państwa. Zadanie to powierzono ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, który przejął od zniesionego Ministerstwa Skarbu Państwa system, który ograniczał się jedynie do szczególnego rodzaju zasobu wykorzystywanego przez najważniejsze instytucje Państwa. Ponadto w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeznaczonych na potrzeby przedstawicielstw dyplomatycznych lub konsularnych państw obcych oraz innych przedstawicielstw i instytucji zrównanych z nimi w zakresie przywilejów i immunitetów na podstawie ustaw, umów międzynarodowych lub powszechnie obowiązujących zwyczajów międzynarodowych, informacje od lat gromadził dotychczas i posiada Minister Spraw Zagranicznych.

Ponadto w toku prac nad utworzeniem powyższej ewidencji minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustalił, że organy gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa (w szczególności starostowie) prowadzą ewidencje w różnych systemach informatycznych lub bez takich systemów, a ich powiązanie byłoby bardzo utrudnione i kosztowne. Należy mieć również na uwadze, że obecnie jest wdrażany przez Głównego Geodetę Kraju na bazie ewidencji gruntów i budynków Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach (ZSIN), którego elementem są nieruchomości publiczne, w tym Skarbu Państwa. Tworzenie i eksploatacja odrębnej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonej przez ministra przy równoczesnych działaniach Głównego Geodety Kraju byłoby nieracjonalne i rodziłoby zbędne koszty budżetowe.

Korzystanie z elementów ZSIN i danych posiadanych przez Głównego Geodetę Kraju oraz inne służby geodezyjne i kartograficzne umożliwi ministrowi szybsze i bardziej efektywne pozyskiwanie i celowe wykorzystywanie informacji

o nieruchomościach. Główny Geodeta Kraju nadzoruje bowiem całą służbę geodezyjną oraz dysponuje dostępem do zasobów ewidencji gruntów i budynków, jak również odpowiada za szereg systemów z zakresu infrastruktury informacji przestrzennej, np. Geoportal czy ZSIN, który powiązany jest z innymi usługami publicznymi.

Uwzględniając powyższe, w projekcie zaproponowano dodanie przepisu **art. 60c** umożliwiającego ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa pozyskiwanie od różnych organów gospodarujących lub władających nieruchomościami publicznymi informacji niezbędnych do efektywnego wykonywania zadań określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo doprecyzowano, że w wystąpieniach do organów minister określa zakres niezbędnych informacji, formę oraz termin ich przekazania. Jednocześnie dla zapewnienia organom zobowiązanym do przekazania informacji odpowiedniego czasu na zebranie danych, przepis rozstrzyga, że określony przez ministra termin na ich przekazanie nie może być krótszy niż 7 dni.

Zmiana zaproponowana w **art. 61** przewiduje dodanie **ust. 3b** umożliwiającego nieodpłatne ustanowienie przez ministra właściwego do spraw zagranicznych trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wobec których wykonuje uprawnienia przysługujące Skarbowi Państwa. Potrzeba powyższej zmiany wynika z faktu, że ww. nieruchomości często znajdują się w gospodarowaniu jednostek organizacyjnych, które korzystają z tych nieruchomości bez określonego tytułu prawnego. W obecnym stanie prawnym Minister Spraw Zagranicznych nie ma możliwości regulowania kwestii związanych z władaniem przez państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nieruchomościami położonymi poza granicami RP, w stosunku do których MSZ wykonuje uprawnienia właścicielskie. Jednostki organizacyjne, które dotychczas władają tymi nieruchomościami, utworzone są na podstawie prawa polskiego jako podmioty nieposiadające osobowości prawnej, więc nie mogą być właścicielami nieruchomości. Dodatkowo w stosunku do tych jednostek nie ma możliwości zastosowania innych form dysponowania nieruchomościami przewidzianych w Kodeksie cywilnym, jak np. najem. Zaproponowany przepis pozwoli zatem na

rozwiązanie sytuacji problemowych, tj. uregulowanie tytułu prawnego do nieruchomości na rzecz jej faktycznego użytkownika przez oddanie w trwały zarząd. Kwestia określenia czy dana jednostka organizacyjna spełnia przesłanki sprawowania trwałego zarządu (czy spełnia kryteria jednostki organizacyjnej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami – czyli czy jest państwową jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej w rozumieniu przepisów prawa polskiego, czy wykorzystuje nieruchomość na cele statutowe) będzie każdorazowo przedmiotem analizy, na podstawie której organ ustali, czy doposażenie jednostki w nieruchomość położoną poza granicami RP może nastąpić przez zastosowanie formy władania jaką jest trwały zarząd. Jednocześnie nie przewiduje się oddawania w trwały zarząd nieruchomości położonych poza granicą RP na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. Należy ponadto podkreślić, że w przypadku zbędności nieruchomości na cele statutowe jednostki czy likwidacji jednostki – nieruchomość powróciłaby we władanie MSZ.

Dodatkowo należy wyjaśnić, że unormowanie tytułu prawnego nieruchomości położonych poza granicami kraju w ramach doposażenia państwowych jednostek budżetowych będzie każdorazowo następowało w zgodności z zasadami gospodarki finansowej tych jednostek, w szczególności określonymi ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) i aktami wykonawczymi w zakresie funkcjonowania jednostek budżetowych poza granicami kraju. Zgodnie natomiast z art. 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych jednostkami budżetowymi są jednostki organizacyjne sektora finansów publicznych nieposiadające osobowości prawnej, które pokrywają swoje wydatki bezpośrednio z budżetu, a pobrane dochody odprowadzają na rachunek odpowiednio dochodów budżetu państwa albo budżetu jednostki samorządu terytorialnego. Dlatego też w sytuacji, w której nieruchomość Skarbu Państwa wykorzystywana jest przez państwową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, nie ma podstaw do obciążania tej jednostki opłatą z tytułu trwałego zarządu, gdyż w przeciwnym wypadku opłata ta uiszczana byłaby *de facto* z budżetu MSZ (finansowanego z budżetu państwa) na rzecz budżetu państwa. Dlatego też uzasadnione jest, aby ustanawiany w tym trybie trwały zarząd miał charakter nieodpłatny.

MSZ dysponuje aktualnie nieruchomościami, stanowiącymi własność Skarbu Państwa położonymi poza granicami RP, które mogłyby zostać przekazane w trwały zarząd ministerstwu, podmiotom powołanym przez te ministerstwa lub innym jednostkom powołanym na gruncie prawa polskiego nieposiadającym osobowości prawnej. Minister właściwy do spraw zagranicznych powinien zatem, względem tych nieruchomości, zostać wyposażony w analogiczne uprawnienia, jakie przysługują ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa względem nieruchomości, o których mowa w art. 60 ust. 1 ustawy. Należy przy tym podkreślić, że zaproponowana w projektowanym przepisie możliwość ustanawiania trwałego zarządu będzie ograniczona jedynie do nieruchomości położonych poza granicami kraju stanowiącymi własność Skarbu Państwa (własność Państwa Polskiego). Prawo polskie dopuszcza bowiem ustanowienie trwałego zarządu jedynie na własności Skarbu Państwa, a wyjątkowo na użytkowaniu wieczystym. Z uwagi na treść tego prawa zbliżoną do własności nie ma możliwości wykroczenia poza tę zasadę w przypadku nieruchomości MSZ. Ustanawianie trwałego zarządu na prawie innym niż własność polskiego Skarbu Państwa może prowadzić do komplikacji wynikających z kolizji z prawem miejsca położenia nieruchomości. Zakres prawa rzeczowego lub obligacyjnego, który przysługiwałby MSZ (SP) względem nieruchomości znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, mógłby być w wielu aspektach węższy niż treść trwałego zarządu. Prowadziłoby to do sytuacji, że niektóre uprawnienia trwałego zarządcy nie byłyby skuteczne względem nieruchomości znajdujących się poza terytorium RP, z uwagi na okoliczność, że regulowany przez prawo obcego państwa stosunek prawny nie odpowiada treści trwałego zarządu określonej przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie jest zatem systemowo możliwe ustanawianie trwałego zarządu wobec wszystkich nieruchomości położonych poza granicami kraju, w stosunku do których MSZ wykonuje uprawnienia przysługujące Skarbowi Państwa na mocy art. 61 ust. 3a ustawy.

Projektowany przepis będzie uszczegółowieniem normy zawartej w art. 61 ust. 3a, czyli doprecyzowaniem, jakie w szczególności uprawnienia przysługują MSZ wobec nieruchomości znajdujących się na obszarze państw obcych. Ustanawianie

trwałego zarządu mieści się bowiem w zakresie uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, które wykonuje minister właściwy do spraw zagranicznych w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Ponadto w projektowanym w **art. 61 ust. 3c** przesądzono, że w odniesieniu do zbywania nieruchomości gospodarowanych przez ministra właściwego do spraw zagranicznych nie stosuje się przepisów rozdziału 4 Działu II ustawy o gospodarce nieruchomościami. Aktualnie tryb postępowania przy zbywaniu przysługujących Skarbowi Państwa praw do nieruchomości służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych określa zarządzenie nr 14 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie trybu zbywania przysługujących Skarbowi Państwa praw do nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokali, służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych (Dz. Urz. MSZ. poz. 21). Warunkiem zbycia nieruchomości jest uznanie nieruchomości za zbędną dla potrzeb placówek zagranicznych. Decyzję o uznaniu nieruchomości za zbędną oraz wyrażeniu zgody na rozpoczęcie procesu jej zbycia podejmuje minister do spraw zagranicznych na podstawie wniosku dyrektora komórki organizacyjnej Ministerstwa Spraw Zagranicznych, właściwej do spraw wykonywania uprawnień Skarbu Państwa przysługujących Ministrowi Spraw Zagranicznych w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Jednakże nieruchomości, które decyzją Ministra Spraw Zagranicznych zostały uznane za zbędne dla potrzeb placówek zagranicznych i co do których zastosowanie znajdują przepisy *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, nie mogą być w praktyce zbywane na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490 oraz z 2020 r. poz. 1698) ponieważ regulacje tego aktu prawnego nie uwzględniają specyfiki trybu sprzedaży nieruchomości poza granicami państwa polskiego. Propozycja zawarta w art. 61 ust. 3c umożliwi zbywanie nieruchomości położonych poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, którymi gospodaruje minister właściwy do spraw zagranicznych, które nie są wykorzystywane na potrzeby placówek zagranicznych, na podstawie przepisów wewnętrznych resortu spraw zagranicznych.

Zmiana zaproponowana w **art. 63 ust. 3a** wprowadza możliwość skorzystania z wartości nieruchomości określonej dla celów aktualizacji opłaty rocznej, przy ustalaniu dodatkowej opłaty rocznej w związku z niedotrzymaniem terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej, w przypadku gdy aktualizacja opłaty była dokonana w okresie trzech lat przed upływem zagospodarowania nieruchomości.

W **art. 68 ust. 1 pkt 8** zmodyfikowano odesłanie do przepisów art. 209a przez prawidłowe wskazanie na ust. 1 oraz 3 i dodawany nowelą ust. 5. Umożliwi to przyznanie bonifikaty od ceny zbywanej nieruchomości również w przypadku gdy z roszczeniem o nabycie gruntu wystąpi Skarb Państwa bądź jednostka samorządu terytorialnego, a także w przypadku opisanym w ust. 5 art. 209a ustawy.

Zaproponowane zmiany zmierzają do udrożnienia stosowania instrumentu, o którym mowa w art. 209a *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, co w dłuższej perspektywie powinno skutkować zwiększeniem regulacji stanów prawnych nieruchomości zgodnie z potrzebami wspólnot mieszkaniowych.

Zmiany zaproponowane w **art. 88 i art. 90** są konsekwencją nowelizacji przepisu art. 43 ust. 2 pkt 2 i wynikają z potrzeby zachowania spójności oraz komplementarności przyjętych rozwiązań.

Zmiana zaproponowana do **art. 159** ma na celu powierzenie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kompetencji do wydania rozporządzenia regulującego szczegółowy sposób określania wartości nieruchomości dla różnych celów oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego. W obecnym brzmieniu art. 159 uprawnienie do wydawania tego aktu wykonawczego przysługuje Radzie Ministrów. Należy mieć na uwadze, że zagadnienia powierzone do uregulowania w drodze rozporządzenia organowi kolegialnemu, jakim jest Rada Ministrów, powinny mieć charakter raczej horyzontalny, ponadresortowy. Tymczasem kwestie regulowane w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego dotyczą bardzo specjalistycznych zagadnień związanych z wyceną nieruchomości. Normy prawne zawarte w rozporządzeniu określają procedury postępowania w procesie szacowania nieruchomości, tak aby zapewnić jednolitość tego postępowania i porównywalność osiągniętych wyników. Mają

również za zadanie wspierać rzeczoznawców majątkowych w wykonywaniu czynności zawodowych, a także ukierunkowywać ich pracę. Rozporządzenie określa szczegółowo rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny, sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw, oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia, sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości, sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, a także uwarunkowania do stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości. Nie ulega zatem wątpliwości, że kwestie uregulowane z tym akcie prawnym stanowią *stricte* specjalistyczną materię.

Nie można również tracić z pola widzenia, że ukształtowanie zasad wyceny nieruchomości oraz powstanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce miało swoją genezę w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku w okresie transformacji ustrojowej państwa, która wprowadziła zasady rynkowe do gospodarki nieruchomościami. Wskutek komunalizacji mienia Skarbu Państwa gminy wyposażono w dość znaczny majątek. Na rynku nieruchomości zaczęły również pojawiać się nowe formy aktywności gospodarczych. Wzrosło zatem znaczenie wyceny nieruchomości i równocześnie powstała potrzeba profesjonalizacji obsługi rynku nieruchomości oraz uregulowania zasad wykonywania tej działalności. Ukształtowanie zasad wyceny nieruchomości oraz działalności zawodowej w dziedzinie gospodarki nieruchomościami, a także nadzór nad tą materią powierzony został ministrowi właściwemu do spraw budownictwa (...).

Minister ten jest odpowiedzialny za powyższe zagadnienia od początku regulowania tej dziedziny w przepisach prawa. Pierwsze zasady wyceny nieruchomości uwzględniające reguły wolnorynkowe, a także formalne uregulowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego nastąpiło 1 stycznia 1998 r., tj. z dniem w którym zaczęła obowiązywać ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Stąd też funkcja oraz obszar właściwości ministra właściwego do spraw budownictwa najbardziej uzasadnia powierzenie temu właśnie organowi wydawania aktu wykonawczego ustanawiającego szczegółowe sposoby wyceny

nieruchomości. Przedmiotowa materia w sposób oczywisty należy bowiem do działu administracji rządowej, za który odpowiada właściwy minister.

Za takim rozwiązaniem przemawiają również dodatkowe względy celowościowe. Zgodnie z art. 92 Konstytucji RP upoważnienie ustawowe do wydania rozporządzenia powinno określać organ właściwy do wydania tego aktu. Jednocześnie zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym we wciąż aktualnym orzeczeniu z dnia 16 czerwca 1986 r., sygn. akt U 3/86, dokonanie wyboru organu, któremu powierza się wydanie aktu wykonawczego, powinno być uzasadnione przekonaniem, że udzielone upoważnienie zostanie wykorzystane zgodnie z zamiarem i oczekiwaniem ustawodawcy, w myśl zasady, że kompetencje władcze powinny być przyznawane organom adekwatnie do ich pozycji ustrojowej, funkcji oraz zadań (porównaj np. wyrok TK z 12 maja 2011 r., sygn. akt P 38/08 – w odniesieniu do władzy sądowniczej). Materia przekazywana do uregulowania powinna mieścić się zatem w sferze zadań danego organu. W przypadku ministrów kierujących działem administracji rządowej decydującym kryterium powinien być zakres ich działania, określony w przepisach o ich utworzeniu.

Należy zauważyć, że minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa najpełniej spełnia wskazane warunki w kontekście kompetencji do uszczegóławiania w drodze rozporządzenia zasad wyceny nieruchomości określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W świetle powyższego proponuje się zmianę delegacji ustawowej do wydawania rozporządzenia regulującego szczegółowe kwestie związane z wyceną nieruchomości w taki sposób, aby uprawnienie w tym zakresie przysługiwało ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa odpowiedzialnemu za te zagadnienia.

Równocześnie zaproponowane rozwiązanie zapewni możliwość szybszego reagowania na ewentualne potrzeby wprowadzenia zmian w przepisach dotyczących wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, co w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu prawnym i gospodarczym jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania rynku wycen nieruchomości oraz rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Mając na uwadze, że modyfikacja przepisu art. 159 sprowadza się wyłącznie do zmiany organu właściwego do wydania aktu wykonawczego, w myśl zasady wyrażonej w § 32 ust. 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), obowiązujące obecnie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555) zachowa moc obowiązującą. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie natomiast upoważniony do dokonywania zmian lub uchylecia przedmiotowego aktu prawnego.

Zmiana w art. **174 ust. 9** ma charakter porządkujący i polega na wykreśleniu odesłania do uchylonego ust. 8.

W przepisie **art. 175 ust. 6** zaproponowano rezygnację z ustalania oraz ogłaszania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa obowiązujących standardów zawodowych w drodze obwieszczenia. Przedmiotowe rozwiązanie jest wynikiem wszechstronnych analiz obowiązującego sposobu regulacji standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz ich umiejscowienia w systemie prawa, które uwydatniły niedoskonałości obecnego mechanizmu ustalania standardów zawodowych.

Standardy zawodowe jako reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego stanowią dopełnienie obowiązujących przepisów w zakresie wyceny nieruchomości. Materia standardów zawodowych dotyczy praktyki, tzw. warsztatu wyceny nieruchomości, w tym szczegółowych rozwiązań metodycznych. Tego rodzaju normy mają zatem *stricte* techniczny i warsztatowy charakter.

Na tle obowiązującej regulacji wyłania się szereg wątpliwości. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że obwieszczenie nie stanowi źródła powszechnie obowiązującego prawa. Ustalenie standardów zawodowych w formie obwieszczenia nie powoduje zatem, że stają się one przepisem bezwzględnie obowiązującym, a co za tym idzie niemożliwe jest egzekwowanie ich stosowania przez właściwego ministra. Zastosowana w obowiązującym art. 175 ust. 6 ustawy konstrukcja prawna podważa zatem *ratio legis* wprowadzonego w 2017 r.

rozwiązania w obszarze ustalania standardów zawodowych, którego celem było opracowanie jednolitych norm zawodowych obowiązujących całe środowisko zawodowe. Konsekwencje ustalenia standardów zawodowych we wskazanej formie potwierdzają ekspertyzy prawne oraz eksperci specjalizujący się w dziedzinie związanej ze stosowaniem prawa. Tym samym niepotrzebnie cały ciężar oraz kompetencje w zakresie ustalania standardów zawodowych zostały więc przejęte przez organ państwowy.

Należy również podkreślić, że system norm prawnych nie jest miejscem na regulowanie warsztatu wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych. Ze swojej istoty są to normy branżowe i specjalistyczne, które w żadnym razie nie powinny być narzucane przez ustawodawcę. Nie ulega wątpliwości, że wszelkie kwestie, które wymagają normatywnego uregulowania powinny być regulowane na poziomie ustawowym lub w akcie wykonawczym. Natomiast standardy zawodowe mają niewątpliwie charakter warsztatowy i pomocniczy i jako takie nie powinny być co do zasady objęte zakresem stanowionego przez ustawodawcę prawa. Na ten aspekt zwraca również uwagę środowisko naukowe, wskazując, że nie jest domeną organu państwowego określanie rozwiązań warsztatowych w pracy rzeczoznawcy majątkowego (np. IV Kongres Nauk Sądowych o tematyce „Osiągnięcia biegłych i rzeczoznawców w Polsce”, Warszawa, 23 listopada 2019 r.). Zatem te rozwiązania metodyczne, które mają bardzo istotne znaczenie i są wręcz niezbędne dla właściwego wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, zostaną uregulowane w przepisach rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że odgórne narzucanie przez organ władzy publicznej rzeczoznawcom majątkowym szczegółowych zasad wykonywania zawodu jest niespotykanym w krajach Unii Europejskiej nadmiernym obciążeniem regulacyjnym, a ponadto niesie ryzyko zbyt głębokiej ingerencji w kompetencje tej grupy zawodowej. Podkreślenia wymaga, że systemy prawne innych państw uwzględniają ściśle techniczny i warsztatowy charakter standardów i z tego względu tego rodzaju zagadnienia nie są regulowane aktem wydawanym przez organ państwowy.

Większość krajów europejskich stosuje standardy zawodowe wypracowane i zatwierdzone przez europejskie i międzynarodowe organizacje zawodowe. Dotyczy to z reguły krajów o długich i utrwalonych tradycjach wyceny, takich jak: Niemcy, Francja, Niderlandy, Belgia czy Irlandia. Inne kraje, m.in. Wielka Brytania, Portugalia, Włochy, Austria oraz Bułgaria ustalają krajowe standardy zawodowe, które bazują na rozwiązaniach przyjętych w standardach międzynarodowych lub europejskich, uzupełniając tym samym materię metodologii wyceny nieruchomości o specyficzne dla danego kraju rozwiązania. Jedynym krajem, w którym standardy krajowe ustala organ państwowy jest Białoruś. Natomiast w krajach Unii Europejskiej pozostaje to w gestii organizacji branżowych. Należy również podkreślić, że w większości krajów europejskich standardy zawodowe nie mają rangi powszechnie obowiązującego prawa, a raczej mają charakter dobrych praktyk wypracowanych przez środowisko zawodowe, zalecanych do stosowania, jednak niewiązujących. Mimo to większość najbardziej rozwiniętych państw europejskich w praktyce korzysta z dorobku środowisk międzynarodowych.

Istotne jest również, że regulacje w obszarze wyceny nieruchomości obowiązujące w Polsce są bardziej rozbudowane i szczegółowe w porównaniu z większością państw europejskich. W większości krajów Europy Zachodniej oraz w niektórych krajach skandynawskich zasady wyceny nieruchomości nie są regulowane przepisami prawa. Wycena nieruchomości opiera się tam na wypracowanych przez lata dobrych praktykach środowiskowych, które zostały zebrane w standardach zawodowych. Zasady wyceny nieruchomości mają natomiast swoje źródło w przepisach prawa głównie w krajach Europy Wschodniej oraz w Niemczech czy Austrii. Szczególnie precyzyjne przepisy dotyczące metodyki wyceny obowiązują w Słowacji i na Litwie. W krajach tych przepisy określają nawet dokładne algorytmy obliczeniowe i formuły matematyczne stosowane w wycenie nieruchomości. Z tego powodu na Litwie nie obowiązują i nie są stosowane jakiegokolwiek standardy zawodowe.

Ponadto warto również wskazać na różnicę między normą prawną a standardem zawodowym. Jak wskazuje się w doktrynie „Przepisy wyrażają normy prawne, to jest wskazania, co wedle woli ustawodawcy powinna czynić pewna osoba, wskazania, że ktoś ma obowiązek takiego a takiego zachowania w pewnych

okolicznościach (względnie – że nie ma obowiązku). Normy są treścią przepisów.” (Z. Ziemiński, Przepis a norma prawna, 1960, Ruch Prawniczy i Ekonomiczny 22, 1960, z. 1, s. 105–122, 0035-9629). Natomiast standard, to w szczególności zespół zachowań, systemów wartości i procedur dedykowany dla określonego zawodu i ustalający w istocie branżowe reguły wykonywania zawodu, w celu ich standaryzacji. Dlatego wprowadzanie szczegółowych norm prawnych dotyczących samej metodologii wyceny, z gruntu rzeczy nie powinno mieć miejsca. Należy mieć również na uwadze, że niejednokrotnie właściwe opisanie standardu od strony profesjonalnej oznacza konieczność posłużenia się w treści tych standardów określeniami nieostrymi i niejednoznacznymi, czy wręcz *stricte* technicznymi. Trudno tym standardom nadać taki stopień określoności, jaki jest wymagany dla norm prawnych.

Z uwagi na powyższe optymalnym rozwiązaniem jest umożliwienie udoskonalania technik wyceny nieruchomości oraz wypracowania rozwiązań warsztatowych środowisku zawodowemu, tak jak ma to miejsce w szczególności w krajach Europy Zachodniej. W krajach tych proces wyceny ma długoletnie, utrwalone tradycje i oceniany jest jako transparentny.

Zmiana **art. 175 ust. 1** wynika z faktu, że zgodnie z obowiązującym brzmieniem tego przepisu rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania czynności zawodowych m.in. zgodnie ze standardami zawodowymi, a jednocześnie nieprzestrzeganie obowiązków wynikających z tej regulacji stanowi podstawę odpowiedzialności zawodowej wobec rzeczoznawcy majątkowego. Mając na uwadze, że proponuje się pozostawienie ustalania norm warsztatowych środowisku zawodowemu, jak również uwzględniając fakt, że zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych niestosowanie standardu zawodowego niestanowiącego powszechnie obowiązującego prawa (a właśnie taki status będą posiadały standardy opracowane przez środowisko zawodowe), nie może stanowić przesłanki odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, zrezygnowano z obligowania rzeczoznawców majątkowych do wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi. Ponadto już dzisiaj powszechna jest praktyka korzystania przez rzeczoznawców majątkowych, w procesie wyceny nieruchomości, z norm określonych przez samo środowisko zawodowe.

W **art. 190a** po wyrazach „*Agencja Mienia Wojskowego*” dodano wyrazy „*Krajowy Zasób Nieruchomości*”. Uzupełnienie katalogu podmiotów ma na celu wyłączenie stosowania przepisów rozdziału 3 ustawy dotyczących zarządzania nieruchomością w stosunku do państwowej osoby prawnej, jaką jest Krajowy Zasób Nieruchomości, analogicznie jak w przypadku Agencji Mienia Wojskowego czy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Ponadto w projekcie przesądzono, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zarządzania nieruchomościami nie mają zastosowania również do zarządzania nieruchomościami przez spółkę, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 234, z późn. zm.), oraz spółkę, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, której powierzono zadania związane z gospodarowaniem Zasobem, o którym mowa w art. 2 pkt 13 tej ustawy.

Zaproponowane w **art. 191 ust. 7** ustawy o gospodarce nieruchomościami uzupełnienie przepisu o informację, że członkom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej przysługuje oprócz wynagrodzenia zwrot kosztów podróży związanych z udziałem w posiedzeniach Komisji, ma jedynie na celu doprecyzowanie przepisu w celu nawiązania do obowiązującej już zasady, że koszty postępowania kwalifikacyjnego obejmują m.in. wynagrodzenie członków Komisji, jak również koszty podróży związane z ich udziałem w posiedzeniach Komisji. Potrzeba uzupełnienia przepisu wyniknęła w związku z prowadzonymi równolegle uzgodnieniami międzyresortowymi nowelizacji rozporządzenia wykonawczego do art. 197 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określającego m.in. sposób ustalania i rodzaje kosztów postępowania kwalifikacyjnego dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Zmiany wprowadzone w **art. 209a ust. 1** spowodują uproszczenie mechanizmu uzyskiwania zgody na nabycie nieruchomości. Realizacja roszczenia wymagać będzie większościowej uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd. W praktyce zmiana tego przepisu spowoduje usunięcie sytuacji, w których brak zgody jednego z właścicieli blokuje możliwość wykupu nieruchomości gruntowej przez wspólnotę liczącą kilkadziesiąt i więcej lokali. Obecnie zgodnie z art. 209a ust. 1

ustawy właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali. W przypadku braku zgody właścicieli lokali istnieje możliwość jej uzyskania na podstawie art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.) (właściciele lokali, których udziały wynoszą co najmniej połowę mogą wystąpić z żądaniem rozstrzygnięcia sprawy przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli). Uzyskanie zgody wszystkich właścicieli lokali, w tym także tzw. zgody zastępczej na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego, jest niejednokrotnie procesem skomplikowanym i długotrwałym, który zniechęca członków wspólnoty mieszkaniowej do nabycia nieruchomości przyległej. Na problem praktycznego stosowania art. 209a ustawy zwracały uwagę organy samorządowe, w tym m.in. Prezydent Szczecina.

Celem projektowanej zmiany jest rozciągnięcie zasad nabywania mienia stanowiącego nieruchomość wspólną także na grunty, o których mowa w art. 209a ust. 1. Grunty te wykazują bowiem funkcjonalny związek z nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, a tym samym służą w równym stopniu wszystkim właścicielom lokali. Uzasadnia to odpowiednie delegowanie do nabywania tych nieruchomości przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910, z późn. zm.). A zatem do skutecznego zgłoszenia roszczenia będzie wymagana uchwała (większości) właścicieli lokali o wyrażeniu zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd. Uchwała ta będzie odnosiła skutek wobec wszystkich właścicieli lokali. W uchwale właściciele lokali udzielają zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy.

Analogiczne uchwały są podejmowane w innych sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, np. w sytuacji przyjęcia rocznego planu gospodarczego lub ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Wymóg uzyskania zgody wszystkich właścicieli nadal będzie aktualny w przypadkach, gdy do zarządzania częściami wspólnymi ustawa zastrzega stosowanie przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności.

Wychodząc naprzeciw postulatom samorządów, nowelizacja art. 209a ust. 1 ustawy umożliwi wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, tj. nabycia nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową w celu utworzenia działki budowlanej w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Tym samym w odniesieniu do małych wspólnot, w których liczba lokali nie jest większa niż trzy, do realizacji roszczenia z art. 209a ustawy znajdą odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności. Natomiast dla pozostałych wspólnot, w których liczba lokali jest większa niż trzy, do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu (a taką czynnością jest zgoda na realizację roszczenia z art. 209a ustawy) potrzebna będzie uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zastrzeżonej do tego formie prawnej. Szczegółowy tryb podejmowania takich uchwał określa art. 23 i następne ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zaproponowane odstępianie od dotychczasowej procedury uzyskiwania zgody wyłącznie na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego powinno „odblokować” tworzenie przez wspólnoty mieszkaniowe działek budowlanych, przyczyniając się do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych. Ponadto art. 209a ustawy stanie się w pełni spójny z regulacją zawartą w art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, obligującą zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, na podjęcie działań zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych. Dodanie **ust. 5** oznaczać natomiast będzie możliwość nabywania gruntu, który nie przylega bezpośrednio do działki gruntu niespełniającej wymogów działki budowlanej, o ile nabycie tej działki będzie niezbędne do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, w którym ustanowiona została odrębna własność lokali.

## 2. Zmiany w pozostałych ustawach

Konsekwencją zmian dokonanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami są zawarte w art. 2, art. 3 i art. 4 projektu propozycje zmian do: ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie oraz ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Zaproponowane zmiany mają charakter dostosowujący.

Zmiany zaproponowane w przepisie art. 24a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) są komplementarne z przewidzianą w przepisach *ustawy o gospodarce nieruchomościami* (art. 51 i art. 51a) możliwością wyposażania i doposażania państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w nieruchomości należące do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, Zasobu Agencji Mienia Wojskowego i Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Kwestia wyposażenia lub doposażenia państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych w nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa uregulowana jest już obecnie w art. 24a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, dlatego też przepis ten uzupełniono o kompetencję dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do wystąpienia z wnioskiem o wyposażenie lub doposażenie z nieruchomości z Zasobu KOWR. Dodatkowo, uwzględniając postulaty resortu rolnictwa i rozwoju wsi, przepis został doprecyzowany tak, aby nie budził wątpliwości w zakresie jego stosowania w przypadkach gdy organem założycielskim lub organem nadzorczym państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej jest minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Zdarza się bowiem, że z wnioskiem do ministra właściwego do spraw rozwoju wsi o doposażenie lub wyposażenie osoby prawnej powinien wystąpić ten sam podmiot. Ponadto projektowane brzmienie przepisu wyjaśnia wątpliwości, czy wniosek powinien być składany bezpośrednio do ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, który następnie występuje do Krajowego

Ośrodka o jego zaopiniowanie, czy w pierwszej kolejności do Krajowego Ośrodka, który dopiero po wyrażeniu opinii przekazuje wniosek ministrowi.

W ustawie o wojewodzie i administracji rządowej w województwie w art. 3 ust. 2a w pkt 1, 2 i 3, w konsekwencji uchylecia art. 10a ustawy o gospodarce nieruchomościami i wprowadzenia obowiązku sporządzania planów wykorzystania zasobu, zastąpiono plany realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa planami wykorzystania zasobu.

Ponadto zaproponowano dodatkową zmianę wpisującą się w koncepcję wzmocnienia uprawnień nadzorczych wojewodów oraz usprawniającą proces gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Celem tego rozwiązania jest bowiem realizacja wniosków pokontrolnych NIK, które zostały omówione na wstępie uzasadnienia projektu, tj. zagwarantowanie wojewodom konkretnego instrumentu prawnego umożliwiającego realizację zadania wojewody określonego w art. 3 ust. 1 pkt 8, tj. sprawowanie efektywnego nadzoru nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym zapewnienie podejmowania w stosunku do mienia Skarbu Państwa działań niezbędnych z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki w warunkach bezczynności starostów.

Zmiana ta polega na dodaniu w art. 3 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie nowego ustępu (ust. 2aa), który będzie stanowił silny instrument prawny do podejmowania przez wojewodę działań w interesie Skarbu Państwa w sytuacji, gdy starosta nie realizuje należycie zadań zleconych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z sygnałów napływających od wojewodów wynika bowiem, że zdarzają się przypadki gdy starosta, mimo jednoznacznych przesłanek do podjęcia działań w celu ochrony interesu Skarbu Państwa, nie podejmuje niezbędnych działań, np. nie nalicza dodatkowych opłat rocznych w sytuacji gdy użytkownik wieczysty nie dotrzymał terminów zabudowania gruntu, albo nie podejmuje aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, nie podejmuje działań polegających na odwołaniu darowizny w przypadku, gdy obdarowany nie realizuje celu darowizny, nie podejmuje działań polegających na zamianie nieruchomości między zasobem Skarbu Państwa a osobą fizyczną, która jest korzystna np. dla realizacji inwestycji celu publicznego. W celu wyeliminowania sytuacji konfliktowych w opisanym

zakresie, które wpływają niekorzystnie na interesy Skarbu Państwa, kompetencje nadzorcze wojewody zostaną poszerzone o możliwość zobowiązania w formie pisemnej starosty wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej do podjęcia w wyznaczonym terminie nie krótszym niż 14 dni określonych działań względem konkretnej nieruchomości, w granicach przyznanych staroście środków na finansowanie zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami. Elementem istotnym przedmiotowego zobowiązania jest termin do podjęcia przez starostę określonych czynności prawnych, którego bezskuteczny upływ aktualizuje po stronie wojewody uprawnienie do faktycznego podjęcia przez wojewodę działań, dla których dotąd zastrzeżona była wyłączna kompetencja starosty. Wojewoda będzie wówczas umocowany do podjęcia w stosunku do danej nieruchomości – w imieniu Skarbu Państwa – czynności, do których uprzednio zobowiązał starostę. Podkreślić należy, że przepis będzie stanowił samodzielną podstawę prawną dla wojewody do podjęcia czynności w imieniu Skarbu Państwa, będzie bowiem stanowił *lex specialis* względem regulacji określających generalną kompetencję starostów do reprezentowania Skarbu Państwa w sprawach dotyczących gospodarowania mieniem państwowym. Przewidziana w tym przepisie kompetencja wojewody nie narusza tej zasady. Założeniem tego rozwiązania jest bowiem podejmowanie określonych działań w ściśle reglamentowanych przypadkach (bezczyność starosty, upływ terminu do wykonania zobowiązania). Działania, o których mowa w tym przepisie, będą podejmowane w ramach dostępnych środków na realizację zadań zleconych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Projektowany przepis jest spójny co do formy (wystąpienie do starosty) z pozostałymi instrumentami nadzoru, określonymi w art. 3 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie i przyznaje wojewodzie względną swobodę w zakresie doboru środków obligujących starostę do podjęcia określonych czynności względem nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje starosta, ale również w celu szeroko pojętej ochrony interesów Skarbu Państwa – wobec nieruchomości, które już zostały udostępnione lub zbyte z zasobu Skarbu Państwa, a z zawartych umów wynikają obowiązki stron mające wpływ na interesy Skarbu Państwa. W szczególności chodzi tu o zapewnienie wojewodom wpływu na inicjowanie i podejmowanie przez starostę działań

przewidzianych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a mających na celu ochronę majątku państwowego i zapewnienie dochodów z tego majątku. W szczególności na mocy projektowanego przepisu wojewoda będzie miał możliwość jak wyżej już zasygnalizowano zobligowania starosty np. do odwołania darowizny w przypadku gdy zaistniały przesłanki jej odwołania, a starosta wykazuje bierność w tym zakresie, zobligowania starosty do skorzystania z kompetencji określonych w art. 63 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. nałożenia dodatkowych opłat rocznych na użytkownika wieczystego, który nie wywiązuje się z umowy. Przepis będzie również stanowił dla wojewody narzędzie wpływu na planowe realizowanie celów i działań określonych w planie gospodarowania zasobem, co przyczyni się do spójnej gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie województwa. W ramach przyznanej kompetencji leży również możliwość zobligowania starostów do współpracy w zakresie wykorzystania nieruchomości zasobu na rzecz ponadlokalnych celów publicznych (np. dokonywanie zamian nieruchomości między zasobami, scalania i podziałów w celu poprawy struktury obszarowej nieruchomości).

Nie może jednak budzić wątpliwości, że wystąpienie – ze względu na oczekiwane skutki w postaci podjęcia określonych przez wojewodę działań w stosunku do mienia – będzie miało wszelkie cechy zobowiązania. Czynność ta podejmowana jest bowiem w sferze *dominium* i stanowi przejaw szczególnych uprawnień nadzorczych wojewody jako organu reprezentującego w tym zakresie interesy właścicielskie Skarbu Państwa.

W ustawie o zasadach zarządzania mieniem państwowym w art. 35 zaproponowano uchylenie w ust. 1 pkt 6, co stanowi konsekwencję zmian zaproponowanych w projekcie, dotyczących rezygnacji z opracowania Polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Uchylany przepis przewiduje bowiem obowiązek sporządzenia przez wojewodę planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz przedłożenie go ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa celem akceptacji.

Kolejna zmiana zaproponowana w art. 35 ust. 4 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym i komplementarna z nią zmiana art. 57 ust. 2 ustawy

o gospodarce nieruchomościami mają na celu wyeliminowanie wątpliwości, jakie pojawiły się w praktyce gospodarowania nieruchomościami po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych państwowych osobach prawnych. Przepis art. 57 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznający ministrowi kompetencje do rozstrzygnięcia o sposobie zagospodarowania ww. nieruchomościami, należy traktować jako regulację szczególną względem art. 35 ust. 4 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Zakres przedmiotowy ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym został bowiem określony w art. 1 tej ustawy, zgodnie z którym „ustawa określa zasady zarządzania mieniem państwowym, w zakresie nieuregulowanym w przepisach szczególnych.”. Z uwagi zatem na uzupełniającą rolę ustawy o zasadach zarządzania mieniem (...) wobec ustawy o gospodarce nieruchomościami zaproponowane zmiany jednoznacznie rozstrzygają, że właściwy minister ma nadrzędną rolę w procesie decydowania o sposobie zagospodarowania nieruchomości po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych państwowych osobach prawnych. Natomiast w odniesieniu do nieruchomości pozostałych po – innych niż państwowe osoby prawne – państwowych jednostkach organizacyjnych lub spółkach z udziałem Skarbu Państwa (w rozumieniu ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym) – będzie rozstrzygał wojewoda, ale nie wcześniej niż po upływie 21 dni po dopełnieniu obowiązku zawiadomienia ministra o przejętych nieruchomościach, ponieważ dodatkową propozycją do przepisów ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym jest dodanie w art. 35 ust. 4a, który nakłada na wojewodę obowiązek przekazania ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacji o wszystkich nieruchomościach stanowiących mienie, o którym mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia przejęcia lub nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Wprowadzenie tej regulacji oraz zaproponowanego w nowelizowanym ust. 4 terminu 21 dni gwarantującego pozostawanie nieruchomości przez ten okres w gospodarowaniu wojewody ułatwi realizację przysługującego ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uprawnienia wynikającego z obowiązującego ust. 5 tego artykułu. Minister, zanim wystąpi z żądaniem przekazania nieruchomości, musi mieć zapewnione posiadanie informacji

o nieruchomościach wchodzących w skład mienia, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Wprowadzenie przedmiotowej regulacji (zmiany w art. 35 ust. 4 i dodawany ust. 4a) jest zatem niezbędne dla prawidłowego wykonywania uprawnień przyznanych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

### **3. Przepisy przejściowe**

W art. 5–9 projektu wprowadzono przepisy przejściowe. Przepis art. 5 przewiduje, że pierwszy plan wykorzystania zasobu przedłożony zostanie wojewodzie w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy i nie będzie zawierał sprawozdania z realizacji poprzedniego planu. Powyższe wynika z faktu, że obecnie obowiązujące przepisy nie przewidują obowiązku sporządzenia sprawozdania z realizacji planu wykorzystania zasobu, w konsekwencji pierwsze plany nie mogą zawierać sprawozdania z realizacji planu. Jednocześnie w przepisie przesądzono jaki okres zostanie objęty sprawozdaniem zawartym w drugim planie wykorzystania zasobu. Zaproponowane rozwiązanie wpisuje się w zasady sporządzania planów opisane w art. 23 ust. 1db pkt 2 w związku z ust. 1da ustawy, ponieważ sprawozdanie jest częścią planu a skoro drugi plan należy przedłożyć najpóźniej na dwa miesiące przed zakończeniem obowiązywania pierwszego planu, więc sprawozdanie z pierwszego planu zawarte w drugim planie powinno obejmować okres do przedłożenia drugiego planu. Natomiast na podstawie normy generalnej wyrażonej w art. 23 ust. 1db pkt 2 ustawy kolejny plan będzie obejmował sprawozdanie za okres nieobjęty poprzednim planem, co zapewni spójną i pełną sprawozdawczość z planów wykorzystania zasobu.

W art. 6 został wprowadzony miesięczny termin dla państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej na zawiadomienie o nieruchomościach nabytych przed dniem wejścia w życie ustawy o ile wcześniej takiego zawiadomienia nie dokonały.

Przepis art. 7 przewiduje, że do umów darowizny zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Wprowadzenie tego przepisu ma na celu ograniczenie możliwości dysponowania nieruchomościami już przekazanymi na cele inne niż te określone w umowie darowizny. Zgodnie z art. 8 do umów najmu, dzierżawy lub użyczenia zawartych przez jednostki organizacyjne sprawujące trwałe zarząd,

których okres wypowiedzenia rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej. Powyższe oznacza, że umowa nie ulegnie rozwiązaniu w sytuacji, w której dzień wejścia w życie ustawy przypada na okres wypowiedzenia, a nowy trwały zarządca zdecyduje się wstąpić w stosunek prawny, który ta umowa reguluje.

W celu zachowania ciągłości obowiązywania wszelkich norm w odniesieniu do wycen nieruchomości dokonywanych na potrzeby sektora bankowego, konieczne jest utrzymanie w mocy ww. standardu zawodowego ogłoszonego w formie obwieszczenia do czasu wydania nowego rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w którym kwestie sporządzania wycen nieruchomości dla zabezpieczenia wiarytelności mogłyby zostać doprecyzowane. Przepis art. 9 reguluje przedmiotową kwestię.

Zgodnie z przepisami art. 19 ust. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, z późn. zm.) państwa członkowskie mają obowiązek zapewnić, aby na ich terytoriach opracowane zostały wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Ponadto na potrzeby działalności instytucji kredytowych oraz inwestycyjnych w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.) wprowadzono pojęcie wartości rynkowej nieruchomości, wskazując jednocześnie, że w miarę możliwości instytucje powinny dokonywać wyceny swoich pozycji, określając właśnie tę wartość (art. 105 ust. 4 ww. rozporządzenia). Wartość rynkowa stanowi bowiem podstawę wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów.

W tym kontekście należy wyjaśnić, że wymogi stawiane państwom członkowskim w celu zapewnienia odpowiednich standardów wyceny nieruchomości mieszkalnych do celów udzielania kredytów w Polsce realizowane są przez rozwiązania obowiązujące na gruncie przepisów ustawy z dnia 23 marca

2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027, z późn. zm.), przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555). Dopelnienie tych norm prawnych stanowi ponadto standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 – Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności (Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (Dz. Urz. MIB poz. 59).

Zawarte w projekcie regulacje będą miały znikomy wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców zgodnie z ustawą z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162). W wyniku projektowanych rozwiązań przewiduje się nieznaczne zmniejszenie zleceń dla rzeczoznawców majątkowych. Jednak nie przewiduje się, aby skala tego zjawiska była znacząca, ponieważ dotychczas przepis nakładający ten obowiązek był kwestionowany jako generujący nadmierne koszty, więc organy powstrzymywały się od zlecania wycen w tym obszarze w oczekiwaniu na reakcję ustawodawcy na wnioski legislacyjne.

Projektowane przepisy nie zawierają rozwiązań związanych z przeciwdziałaniem negatywnym skutkiem społeczno-gospodarczym COVID-19.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych, w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii. Ponadto stosownie do § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy

Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Dotychczas żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w trybie ww. ustawy.

Projekt ustawy nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Pani Anna Kornecka – Podsekretarz Stanu</p> <p><b>Kontakt do opiekunów merytorycznych projektu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Małgorzata Kutyla – Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami, tel. 22 522-51-50</li> <li>2) Anna Brzeska – główny specjalista w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami, tel. 22 522 51 58, adres e-mail: anna.brzeska@mr.gov.pl</li> <li>3) Paweł Elżanowski – główny specjalista w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami 22 522 51 95, adres e-mail: pawel.elzanowski@mr.gov.pl</li> </ol>	<p><b>Data sporządzenia</b> 2021-05-17</p> <p><b>Źródło:</b> inicjatywa własna</p> <p><b>Nr w Wykazie prac:</b> UD129</p>
---	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Analiza przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z późn. zm.) i innych ustaw regulujących zasady zarządzania mieniem państwowym oraz praktyki ich stosowania, jak również postulaty organów administracji rządowej ujawniły potrzebę interwencji legislacyjnej w celu usprawnienia procesów gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Z analizy tej wynika potrzeba wzmocnienia kontroli nad prawidłowym gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, a także uproszczenia oraz zrationalizowania procedur związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Głównym problemem wymagającym podjęcia zdecydowanych działań są niewystarczające rozwiązania ustawowe umożliwiające wojewodom sprawne i rzetelne sprawowanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów. W obowiązującym stanie prawnym wojewodowie nie dysponują bowiem instrumentami prawnymi pozwalającymi na weryfikację czynności dokonywanych przez starostów w ramach gospodarowania zasobem, pod względem racjonalności i zgodności z zasadami prawidłowej gospodarki. Tytułem przykładu należy wskazać, że wojewoda nie może zobowiązać starosty do podjęcia określonych działań względem konkretnej nieruchomości należącej do zasobu, także w przypadku gdy starosta nie wywiązuje się w sposób należyty z ustawowych obowiązków związanych z gospodarowaniem zasobem. Taka sytuacja sprawia, że nadzór wojewodów nad prawidłowym gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów w niektórych przypadkach jest iluzoryczny. Ograniczeniem dla wojewodów jest również brak bezpośredniego dostępu do danych o nieruchomościach, którymi gospodarują i które ewidencjonują starostowie. Brak wiedzy o zasobie w sytuacjach braku współpracy ze strony starosty w wielu przypadkach wyklucza możliwość podejmowania przez wojewodę jakichkolwiek działań mających na celu ochronę majątku i realizację interesów Skarbu Państwa.

Ponadto niezbędne jest zmodyfikowanie lub uzupełnienie niektórych przepisów celem zrationalizowania oraz usprawnienia gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wobec zmian, jakie zaszły przez ostatnie lata w strukturze zasobu Skarbu Państwa oraz w sytuacji gospodarczej kraju, w szczególności wobec znacznego uszczuplenia zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w związku z wejściem w życie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Projektowane przepisy mają na celu również usprawnienie gospodarowania nieruchomościami publicznymi, między innymi przez uelastycznienie związanych z tym procedur. Uproszczenia wymaga m.in. procedura wyrażania zgody na wydzierżawienie, wynajęcie lub użyczenie nieruchomości wchodzącej w skład zasobu publicznego. Racjonalne jest odstępianie od zasady, w myśl której starostowie wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, zobowiązani są do przedstawienia wojewodzie aktualnych operatów szacunkowych. Powyższy wymóg wiąże się z koniecznością dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, przez co wydatkowane są środki z budżetu przyznanego na realizację zadań zleconych, co nie znajduje uzasadnienia dla planowanej czynności prawnej wymagającej jedynie oceny wysokości proponowanego czynszu. Uelastycznienia wymagają również regulacje określające zasady postępowania w odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem darowizny dokonanej przez Skarb Państwa na określone cele publiczne, w sytuacji gdy cel nie jest lub nie może być zrealizowany z przyczyn obiektywnych lub niezależnych od działań obdarowanego.

Rozwiązania służące usprawnieniu gospodarki nieruchomościami będą oddziaływały pozytywnie na zasób gruntów państwowych, ale niektóre z nich znajdą również zastosowanie w odniesieniu do zasobów nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, wyposażając władze samorządowe w instrumenty zapewniające podejmowanie celowych działań wobec zasobu, dostosowanych do lokalnych potrzeb (przepisy dotyczące zmiany celu darowizny oraz doprecyzowujące obowiązki trwałych zarządców).

## 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

W celu wzmocnienia nadzoru wojewodów nad czynnościami z zakresu gospodarki nieruchomościami realizowanymi przez starostów wykonujących te zadania jako zlecone z zakresu administracji rządowej, konieczne są zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 2243), ustawie z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1464) oraz ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 735, z późn. zm.). Nałożono na starostę obowiązek przekazania nieruchomości na żądanie zawarte we wniosku wojewody lub ministra o przekazanie nieruchomości na wskazany we wniosku cel, przy czym nie pozbawiono starosty możliwości wyrażenia opinii w tym przedmiocie. Umocowano wojewodę do żądania od starostów i innych organów przekazania informacji o nieruchomościach państwowych, co umożliwi wojewodom podejmowanie celowych działań i zindywidualizowanych rozstrzygnięć wobec nieruchomości zgromadzonych w zasobie gospodarowanym przez starostę. Istotnym rozwiązaniem umożliwiającym realną ochronę interesów Skarbu Państwa jest umocowanie wojewody do podejmowania czynności w imieniu Skarbu Państwa, w sytuacji gdy starosta nie podejmuje tych czynności mimo przyznaných ustawą uprawnień i przekazanych środków finansowych na zadania zlecone z zakresu administracji rządowej. Projektowane rozwiązania znacząco wpłyną na wzmocnienie ochrony interesów Skarbu Państwa w obszarze gospodarowania nieruchomościami.

Celem zrationalizowania gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, po roboczych konsultacjach z organami terenowymi, zaproponowano zastąpienie obowiązku sporządzania na szczeblu centralnym dokumentu pt. Polityka Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa – sprawdzoną w praktyce zasadą sporządzania przez starostów Planów wykorzystania Zasobu, zatwierdzanych przez wojewodów. Doświadczenia zebrane przez lata sporządzania planów pozwoliły na sformułowanie wniosków, które znalazły wyraz w projektowanych zmianach, tak aby przepisy prawidłowo stymulowały proces efektywnego gospodarowania mieniem Skarbu Państwa.

Usprawnieniu procesu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa służyć będą rozwiązania, takie jak m.in.:

- 1) dookreślenie kosztów związanych z korzystaniem z nieruchomości, które zobowiązana jest ponieść jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd;
- 2) umożliwienie jednostce organizacyjnej, która obejmuje trwały zarząd nieruchomością wstąpienia w stosunek cywilnoprawny nawiązany przez poprzedniego trwałego zarządcę;
- 3) uproszczenie procedury związanej ze składaniem wniosków, o których mowa w art. 23a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności przez rezygnację z obowiązku przedstawienia wartości nieruchomości przy składaniu wniosku o wyrażenie zgody na wydzierżawienie, wynajęcie lub użyczenie nieruchomości oraz rezygnację z wymogu przedkładania przy wniosku o wyrażenie zgody na dokonanie czynności wynajęcia, wydzierżawienia i użyczenia nieruchomości odpisów z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości będących przedmiotem umowy;
- 4) rezygnacja z obowiązku prowadzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa centralnej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa i jednocześnie wprowadzenie rozwiązania umożliwiającego temu ministrowi wystąpienie do podmiotów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa lub prowadzących ewidencję tych nieruchomości o informację o nieruchomościach, które mogą służyć wykonywaniu zadań określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) poszerzenie zakresu uprawnień ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o możliwość nabycia lub zabudowania nieruchomości na potrzeby jednostek organizacyjnych wymienionych w art. 60 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 6) możliwość modyfikacji określonych w umowie warunków dokonania darowizny w celu umożliwienia optymalnego zagospodarowania nieruchomości publicznych;
- 7) przywrócenie obowiązku sporządzania przez starostów planów wykorzystania zasobu oraz kontroli wojewodów nad realizacją planów;
- 8) umożliwienie zobowiązania starosty do podjęcia w wyznaczonym terminie określonych działań względem konkretnej nieruchomości zasobu, a w przypadku niewykonania tego obowiązku możliwość podjęcia tych czynności przez wojewodę w imieniu Skarbu Państwa;
- 9) umożliwienie wojewodzie pozyskiwania szczegółowych informacji o nieruchomościach z zasobu.

Niektóre z wymienionych rozwiązań będą także mogły znaleźć zastosowanie w sprawach gospodarowania zasobami nieruchomości samorządowych (np. pkt 1–3 oraz 6), co będzie miało wpływ na usprawnienie gospodarowania nieruchomościami samorządowymi. Dodatkowo w projekcie zaproponowano rozwiązania dedykowane samorządom, polegające między innymi na uproszczeniu procedury, w której następuje zbywanie na rzecz wspólnot mieszkaniowych gruntów przyległych do budynków mieszkalnych, w celu poprawienia warunków zagospodarowania tych nieruchomości.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Problematykę gospodarki nieruchomościami w Polsce regulują przepisy prawa krajowego, które oparte są na tych samych zasadach co przepisy regulujące problematykę gospodarowania nieruchomościami w innych krajach Unii Europejskiej, tj. zasadzie prawidłowej gospodarki, zasadzie racjonalności i jawności oraz zasadzie otwartego przetargu przy sprzedaży nieruchomości publicznych. Projektowane zmiany wpisują się w te zasady, wzmacniając ochronę majątku państwowego, która ma źródło w zasadzie prawidłowej gospodarki.

Problemy, które znajdują rozwiązanie przez przyjęcie zaproponowanych zmian, zostały zdiagnozowane na gruncie prawa krajowego i dlatego trudno zakładać, aby występowały w systemach gospodarki nieruchomościami w innych krajach Unii Europejskiej.

Projekt stanowi swoiste remedium na problemy zgłaszane przez krajowe organy gospodarujące nieruchomościami na szczeblu terenowym.

Jedynym zagadnieniem, które można zobrazować na tle innych krajów, jest kwestia regulacji standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

W większości krajów europejskich stosuje się szczegółowe wytyczne, o charakterze metodycznym i warsztatowym, zawarte w standardach wyceny opracowanych przez europejskie oraz międzynarodowe organizacje skupiające specjalistów w dziedzinie rzeczoznawstwa majątkowego. Dotyczy to z reguły krajów o długich i utrwalonych tradycjach wyceny, takich jak: Niemcy, Francja, Niderlandy, Belgia czy Irlandia.

W niektórych krajach, np. w Wielkiej Brytanii, Portugalii, we Włoszech czy Austrii organizacje zawodowe dodatkowo opracowują krajowe standardy wyceny, które bazują na rozwiązaniach przyjętych w standardach międzynarodowych lub europejskich, uzupełniając tym samym materię metodologii wyceny nieruchomości o specyficzne dla danego kraju rozwiązania.

W większości krajów europejskich standardy zawodowe nie mają rangi przepisów prawa, a mają raczej charakter dobrych praktyk wypracowanych przez środowisko zawodowe, zalecanych do stosowania. Przywilej ustalania standardów zawodowych posiadają więc co do zasady organizacje zawodowe, a nie regulator na poziomie organu państwowego. Jedynym krajem, w którym standardy zawodowe są ustalane przez organ państwowy, jest Białoruś. Standardy zawodowe są tam obowiązkowe do stosowania. Natomiast żaden demokratyczny kraj nie zdecydował się, aby narzucać rzeczoznawcom majątkowym normy branżowe, czyli innymi słowy metodykę pracy.

Z uwagi na fakt, że na Litwie i w Słowacji obowiązują bardzo szczegółowe przepisy określające zasady wyceny nieruchomości, brak jest krajowych standardów zawodowych.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Starostowie oraz Prezydenci miast na prawach powiatu gospodarujący nieruchomościami Skarbu Państwa	380 starostw powiatowych, w tym miast na prawach powiatu – obsługujących starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej i zarządy powiatów, w tym 66 prezydentów miast na prawach powiatu		Podejmowanie czynności związanych ze sporządzaniem planów wykorzystania zasobu. Przekazywanie dokumentacji dotyczącej nieruchomości należących do zasobu organowi założycielskiemu lub organowi nadzorującemu na ich wnioski. Przekazywanie informacji dotyczących nieruchomości wojewodom lub ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
Wojewodowie	16 urzędów wojewódzkich		Podejmowanie czynności związanych z akceptacją przedłożonych przez starostów planów wykorzystania zasobu. Wydawanie zgód na wyznaczenie dodatkowego terminu zagospodarowania nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste.

			Wykonywanie czynności związanych z nadzorem wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w województwie. Obowiązek przekazania ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacji o nieruchomościach wchodzących w skład mienia, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.
Minister Rozwoju, Pracy i Technologii	1		Występowanie z wnioskami o przekazanie informacji o nieruchomościach, które mogą służyć wykonywaniu zadań określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Brak konieczności ustalania oraz ogłaszania standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
Gminy	2478	MSWiA	Podejmowanie czynności związanych ze zmianą celu darowizny. Szersze uprawnienia organów stanowiących w zakresie rozwiązywania umów użytkowania wieczystego.
Agencja Mienia Wojskowego	1		Gospodarowanie powierzonymi nieruchomościami Skarbu Państwa.
Wspólnoty mieszkaniowe	167 tys.	Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej stan aktualny	Uproszczenie wnioskowania o zgodę właścicieli lokali na nabycie gruntu przyległego do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w celu poprawienia warunków korzystania z nieruchomości.
Państwowe lub samorządowe jednostki organizacyjne, na rzecz których ustanowiony został trwały zarząd w stosunku do nieruchomości	Brak danych		Zawiadamianie właściwego organu lub ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o nabyciu nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa.
Rzeczoznawcy majątkowi	7692 rzeczoznawców majątkowych, według stanu na dzień 5 lutego 2021 r.	Centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych	Zmniejszenie liczby zleceń w wyniku odejścia od wymogu dokonywania wyceny nieruchomości przy udostępnianiu nieruchomości

			publicznych w formie umów obligacyjnych. Możliwość swobodnego udoskonalania technik wyceny nieruchomości oraz wypracowania rozwiązań warsztatowych przez środowisko zawodowe.
--	--	--	--

## 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt został poddany procesowi opiniowania i konsultacji publicznych w III/IV kwartale 2020 r. z terminem zgłaszania uwag 21 dni.

Konsultacje publiczne zostały przeprowadzone z następującymi podmiotami:

- 1) Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych;
- 2) Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
- 3) Związek Miast Polskich;
- 4) Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej;
- 5) Śląski Związek Gmin i Powiatów;
- 6) Unia Metropolii Polskich;
- 7) Unia Miasteczek Polskich;
- 8) Związek Gmin Wiejskich RP;
- 9) Związek Powiatów Polskich;
- 10) Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
- 11) Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
- 12) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- 13) Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych;
- 14) Polska Federacja Zarządców Nieruchomości;
- 15) Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości;
- 16) Królewski Instytut Dyplomowanych Rzecznawców RICS Polska;
- 17) Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
- 18) Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego;
- 19) Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych;
- 20) Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych;
- 21) Stołeczne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych;
- 22) Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości;
- 23) Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych „POLONIA”;
- 24) wojewodowie.

Ze względu na problematykę, do jakiej odnoszą się projektowane rozwiązania, projekt został również przesłany do opinii Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Po uwzględnieniu uwag zgłoszonych przez stronę samorządową, w szczególności Związek Powiatów Polskich, projekt został przyjęty przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

Podsumowanie wyników konsultacji zostało przedstawione w raporcie z konsultacji i opiniowania.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
<b>Dochody ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wydatki ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Źródła finansowania	Brak.											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Odejście od zasady dołączania operatów szacunkowych do wniosków o wyrażanie zgody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub oddania nieruchomości w użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata będzie miało korzystny wpływ na finanse jednostek samorządu terytorialnego. Budżety samorządów nie będą bowiem obciążane kosztami wycen nieruchomości dokonywanych przez rzeczoznawców majątkowych przy udostępnianiu nieruchomości publicznych w formie umów obligacyjnych.</p> <p>Również w związku ze zniesieniem obowiązku złożenia przy wniosku odpisu księgi wieczystej skutkiem proponowanych rozwiązań będzie ograniczenie wydatków organu gospodarującego mieniem związanych z uzyskiwaniem zgody na udostępnienie nieruchomości należącej do zasobu. Z uwagi na brak możliwości oszacowania wysokości wydatków na powyższe cele w skali kraju, nie jest możliwe określenie wysokości oszczędności z tego tytułu w budżetach samorządów i budżetach starostów wykonujących zadania zlecone. Wysokości tych wydatków są bowiem zróżnicowane w poszczególnych miastach, w zależności o liczby zawartych w danym roku umów i zróżnicowanych wysokości wynagrodzenia dla rzeczoznawców majątkowych w poszczególnych regionach kraju.</p> <p>Środki finansowe zaoszczędzone w związku z opisanym odstępniem od obowiązku sporządzania wycen nieruchomości będą mogły być przeznaczone na realizację przewidzianego w projekcie obowiązku przygotowania przez starostów Planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Należy jednak zaznaczyć, że obowiązek opracowania planu wykorzystania zasobu jest wprowadzany w miejsce obecnie nałożonego na starostów obowiązku opracowania planu realizacji Polityki gospodarowania nieruchomościami, a zatem nowy obowiązek nie spowoduje potrzeby zabezpieczenia nowych etatów i środków finansowych na ten cel.</p> <p>Podsumowując, wejście w życie przedmiotowego projektu nie wywoła ujemnych skutków finansowych dla budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz nie będzie stanowiło podstawy do ubiegania się o dodatkowe środki budżetowe w roku wejścia w życie ustawy oraz latach kolejnych.</p> <p>Dodatkowych skutków finansowych dla budżetu państwa nie będzie również powodował dodawany w ustawie o wojewodzie i administracji rządowej w województwie przepis art. 3 ust. 2aa, upoważniający wojewodę do podjęcia w imieniu Skarbu Państwa czynności z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, ponieważ działania takie wojewoda będzie mógł realizować dopiero w sytuacji, gdy starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej nie podjął określonych czynności mimo dysponowania środkami przyznanymi na finansowanie określonego zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami. Zatem dodawany przepis nie będzie stanowił podstawy ubiegania się o dodatkowe środki finansowe, gdyż zadanie, które będzie realizowane przez wojewodę w imieniu Skarbu Państwa, będzie finansowane ze środków przyznaných staroście na to zadanie.</p> <p>Uzupełnienie przepisu art. 191 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami o informację, że członkom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej przysługuje oprócz wynagrodzenia zwrot kosztów podróży związanych z udziałem w posiedzeniach Komisji nie spowoduje skutków finansowych, ponieważ zmiana ma jedynie na celu wyartykułowanie obowiązującej już zasady, że koszty postępowania kwalifikacyjnego obejmują m.in. wynagrodzenie członków Komisji, jak również koszty podróży związane z ich udziałem w posiedzeniach Komisji. Równocześnie należy nadmienić, że zgodnie z obowiązującym art. 191 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami koszty postępowań kwalifikacyjnych pokrywane są z opłat wnoszonych przez kandydatów, co oznacza, że zadania te nie są finansowane z budżetu państwa.</p> <p>Doprecyzowanie przepisów związanych z wyposażeniem i doposażeniem państwowych osób prawnych oraz państwowych jednostek organizacyjnych w nieruchomości niezbędne do ich działalności nie będzie miało wpływu na gospodarkę finansową prowadzoną przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) oraz na Fundusz Rekompensacyjny zasilany wpłatami z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przekazywanymi przez KOWR. Przepis, który stanowi, że na wyposażenie przeznaczają się nieruchomości z zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, ma bowiem wyłącznie charakter porządkujący, w celu wyraźnego nawiązania do obowiązującego przepisu art. 24a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, który wprost przewiduje doposażenie lub</p>											

wyposażanie z zasobu KOWR za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, państwowych osób prawnych oraz państwowych jednostek organizacyjnych.

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0	0
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	0	0	0	0	0	0	0
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Brak wpływu.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Zniesienie obowiązku dołączania wyceny do wniosku starosty o zgodę wojewody na udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa może spowodować zmniejszenie liczby zleceń dla rzeczoznawców majątkowych. Jednak nie przewiduje się, aby skala tego zjawiska była znacząca, ponieważ dotychczas przepis nakładający ten obowiązek był kwestionowany jako generujący nadmierne koszty, więc organy powstrzymały się od zlecenia wycen w tym obszarze w oczekiwaniu na reakcję ustawodawcy na wnioski legislacyjne. Ustalanie norm warsztatowych wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego przez środowisko zawodowe zapewni elastyczność oraz rozwój tych norm. a także pozwoli na sprawne dostosowywanie ich treści do potrzeb praktyki.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i niepełnosprawne	Brak wpływu.						
Niemierzalne	organy gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa	Proponowane rozwiązania zapewnią wojewodom realne i sprawne wykonywanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami przez starostów. Znowelizowane przepisy będą mieć znaczący wpływ na wzmocnienie ochrony interesów Skarbu Państwa w obszarze gospodarowania nieruchomościami. Zawarte w projekcie propozycje zapewnią optymalne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego nieruchomości, a także przyczynią się do utrzymania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w należyтым stanie.						

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Projekt nie zawiera rozwiązań związanych z przeciwdziałaniem negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym związanym z COVID-19.

## 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input checked="" type="checkbox"/> tak (wobec wspólnot mieszkaniowych – wpływ jak wyżej w pkt 4) <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

Odejście od zasady przedstawienia aktualnych operatorów szacunkowych w przypadkach udostępniania nieruchomości w formie umów obligacyjnych w znacznym stopniu przyczyni się do uproszczenia procedury przewidzianej w art. 23a ustawy o gospodarce nieruchomościami, eliminując zbędny formalizm.

Ponadto mając na uwadze, że regulacje w obszarze wyceny nieruchomości są dość rozbudowane i szczegółowe w porównaniu z większością państw europejskich, rezygnacja z obowiązku ustalania oraz ogłaszania obowiązujących standardów zawodowych przez ministra właściwego pozwoli na zmniejszenie obciążenia regulacyjnego w tej materii.

W związku z wprowadzeniem obowiązku przekazywania dokumentacji dotyczącej nieruchomości należących do zasobu organowi założycielskiemu lub organowi nadzorującemu na ich wniosek oraz obowiązku przekazywania informacji dotyczących nieruchomości ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zwiększona zostanie liczba procedur oraz dokumentów.

## 9. Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu.

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne	<input type="checkbox"/> demografia	<input type="checkbox"/> informatyzacja
<input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny	<input checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> zdrowie
<input type="checkbox"/> inne:		

Omówienie wpływu	Wzmocnienie ochrony interesów Skarbu Państwa w obszarze gospodarowania nieruchomościami. Zapewnienie zarządzania nieruchomościami Skarbu Państwa w sposób efektywny i zgodny z polityką ochrony majątku państwowego oraz realizacją priorytetowych celów Państwa. Projekt zapewnia komplementarność działań legislacyjnych Rządu w obszarze poprawy efektywności zarządzania mieniem państwowym, zmierzających do zwiększenia dbałości o majątek i interesy Skarbu Państwa.
------------------	---

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że projektowana ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Funkcjonowanie projektowanych przepisów będzie oceniane przez bieżące stosowanie przepisów ustawy.

## 13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak.

**Raport z konsultacji publicznych i opiniowania**  
**projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami**  
**oraz niektórych innych ustaw (UD 129)**

Stosownie do § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Ponadto zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt ustawy został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii.

W trybie art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa żaden z podmiotów nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy.

Projekt został skierowany do rozpatrzenia przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Po uwzględnieniu większości uwag zgłoszonych przez stronę samorządową, w szczególności uwag Związku Powiatów Polskich projekt został przyjęty przez **Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego**.

W ramach konsultacji publicznych oraz procesu uzgodnień projekt został przekazany do zaopiniowania przez wojewodów oraz następujące podmioty:

- 1) Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych,
- 2) Stowarzyszenie Geodetów Polskich,
- 3) Związek Miast Polskich,
- 4) Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej,
- 5) Śląski Związek Gmin i Powiatów,
- 6) Unia Metropolii Polskich,
- 7) Unia Miasteczek Polskich,
- 8) Związek Gmin Wiejskich RP,
- 9) Związek Powiatów Polskich,
- 10) Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości,
- 11) Polska Federacja Rynku Nieruchomości,
- 12) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- 13) Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,
- 14) Polska Federacja Zarządców Nieruchomości,
- 15) Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości,
- 16) Królewski Instytut Dyplomowanych Rzecznawców RICS Polska,
- 17) Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych,
- 18) Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego,
- 19) Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych,
- 20) Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych,

- 21) Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
- 22) Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości,
- 23) Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”,
- 24) Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców,
- 25) Rada Dialogu Społecznego,
- 26) Prezydent Konfederacji Lewiatan,
- 27) Prezes Związku Pracodawców Business Centre Club,
- 28) Prezes Związku Przedsiębiorców i Pracodawców,
- 29) Przewodniczący Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”,
- 30) Przewodniczący Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych,
- 31) Przewodniczący Zarządu Głównego Forum Związków Zawodowych,
- 32) Prezydent Pracodawców RP,
- 33) Prezes Związku Rzemiosła Polskiego,
- 34) Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego,
- 35) Polski Związek Firm Deweloperskich.

Uwagi i propozycje wobec projektu zgłosili wojewodowie oraz 3 podmioty (Stowarzyszenie Geodetów Polskich, Prezes Związku Pracodawców Business Centre Club, Polski Związek Firm Deweloperskich).

Większość proponowanych zmian została pozytywnie przyjęta przez wojewodów oraz inne podmioty uczestniczące w konsultacjach. Między innymi pozytywnie oceniono propozycje w zakresie zmiany celu darowizny oraz zasad przekazywania nieruchomości pomiędzy podmiotami publicznymi.

Wszystkie uwagi i postulaty zostały wnikliwie przeanalizowane. Część propozycji nie została uwzględniona, bowiem wykraczały poza zakres nowelizacji.

Uwzględniono zgłaszane zarówno przez wojewodów, jak również stronę samorządową postulaty dotyczące doprecyzowania zakresu i trybu sporządzania planu wykorzystania zasobu (art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dalej: ugn), w tym w szczególności w zakresie informacji zawartych w planie, procedury jego zatwierdzania przez wojewodę oraz okresu za jaki sporządzane jest sprawozdanie z jego wykonania.

W toku uzgodnień zgłoszono uwagi m. in. do projektowanego art. 58a ugn, w którym nałożono na starostów obowiązek przekazania nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa na cel określony we wniosku ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa albo wojewody. Uwzględniając postulat strony samorządowej w projekcie przewidziano możliwość wydania przez starostę w ciągu 14 dni od dnia otrzymania wniosku opinii o możliwości przekazania nieruchomości na wskazany w nim cel.

Część zgłoszonych w ramach konsultacji wątpliwości dotyczyła słuszności przyjętego kierunku zmiany przepisu art. 209a ugn. Cel zaproponowanej zmiany został odebrany pozytywnie, jednak podniesiono, iż zawarta w projekcie propozycja może nie spowodować oczekiwanego skutku. W toku uzgodnień projektodawca wyjaśnił jednak, że zaproponowane w art. 209a ust. 1 ugn zmiany doprowadzą do uproszczenia mechanizmu uzyskiwania zgody na nabycie nieruchomości, eliminując sytuacje, w których brak zgody jednego z właścicieli blokuje możliwość wykupu nieruchomości gruntowej przez wspólnotę liczącą kilkadziesiąt i więcej

lokali. W celu jednoznacznego wyeliminowania wątpliwości co do celu i brzmienia regulacji rozszerzono uzasadnienie projektowanej zmiany art. 209a ugn.

Przychylnono się również do uwag strony samorządowej zgłaszanych wobec nowelizowanego przepisu art. 3 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie, który przewidywał wydanie przez wojewodę zarządzenia zastępczego w przypadku niewykonania przez starostę określonych przez wojewodę działań. Uwzględniając uwagi strony samorządowej zgłoszone w ramach KWRiST zaproponowano zawężenie uprawnień nadzorczych wojewody jedynie do działań realizowanych w interesie Skarbu Państwa, które wynikają z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nowa propozycja przewiduje umocowanie wojewody do pojęcia działań w imieniu Skarbu Państwa wobec bierności starosty w realizacji określonych zadań zleconych .

Zgłoszone przez Związek Pracodawców Business Centre Club wątpliwości odnośnie zasadności propozycji wzmacniających nadzór wojewodów nad gospodarowaniem nieruchomościami przez starostów oraz celowości uchylenia przepisu art. 10a ugn, znajdują wyjaśnienie w obszernym uzupełnieniu uzasadnienia projektu ustawy. Celem projektowanej ustawy jest bowiem przyznanie wojewodom faktycznych instrumentów prawnych, których brakuje w obecnym stanie prawnym w celu realnego wykonywania przez wojewodów kompetencji przyznanych ustawą o wojewodzie i administracji rządowej w województwie w zakresie nadzoru nad gospodarką nieruchomościami w województwie. Potrzeba usprawnienia mechanizmów gospodarowania nieruchomościami publicznymi wynika z analizy postulatów wojewodów oraz wniosków pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli sformułowanych po przeprowadzeniu doraźnych kontroli w obszarze gospodarowania mieniem Skarbu Państwa, które dowodzą niezbędności wprowadzenia rozwiązań wzmacniających i wspierających działania nadzorcze wojewodów nad realizowaniem przez starostów zadań zleconych oraz podjęcia w tym zakresie działań legislacyjnych. Natomiast komplementarna z założoną reformą systemu nadzoru nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa propozycja uchylenia przepisu art. 10a ugn, przewidującego obowiązek opracowania dokumentu wyznaczającego centralnie politykę gospodarki zasobem, z równoczesnym wprowadzeniem obowiązku sporządzania planów na szczeblu lokalnym, została obszernie omówiona i wyjaśniona w uzasadnieniu projektu, wraz z podaniem źródeł informacji i danych, na których osnuto jego założenia.

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA ROZWOJU, PRACY I TECHNOLOGII<sup>1)</sup>**

z dnia

**w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**

Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 815 i ...) zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Rozporządzenie określa:

- 1) rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;
- 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia;
- 3) sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości;
- 4) sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego;
- 5) uwarunkowania dla stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.

**§ 2.** Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Rozdział 2**

**Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny**

**§ 3. 1.** Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

---

<sup>1)</sup> Minister Rozwoju, Pracy i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 6 października 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii (Dz. U. poz. 1718).

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

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

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

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

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

§ 5. 1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

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

3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

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

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

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

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

§ 8. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

§ 9. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

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

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

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

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

3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

**§ 11.** Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

**§ 12.** W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

**§ 13.** W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

**§ 14.** Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

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

**§ 16.** 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

3. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1;
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

4. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

**§ 17. 1.** Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w § 21 ust. 1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

2. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 23.

3. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.

4. Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.

5. Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

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

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

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

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

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

**§ 19.** Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się następujące poszczególne cechy:

1) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne – położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę

rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;

- 2) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

**§ 20.** W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

**§ 21.** 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

**§ 22.** 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

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

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

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

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

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

**§ 24.** W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałyby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

**§ 25.** Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości. Tak określona wartość może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.

### Rozdział 3

#### **Określanie wartości nieruchomości dla różnych celów**

**§ 26. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

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

3. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

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

2. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 29 ust. 3.

**§ 28.** 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

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

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1–4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

6. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.

§ 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.

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

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

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

gdzie:

Wk – współczynnik korygujący;

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

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 30. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art. 69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu

prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3.

**§ 31.** Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wnoszonej do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu), stosuje się przepisy § 29.

**§ 32.** 1. Na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej.

2. Określenie wartości lokalu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności lokalu i po wydaniu zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 oraz z 2021 r. poz. 11).

3. Z wartości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości, jeżeli wymaga tego cel wyceny. Przepis stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z lokalem, o którym mowa w ust. 1.

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

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

**§ 34.** 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

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

3. Przy określaniu wartości nieruchomości oddanej w trwały zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 ustawy. Rodzaje tych budynków i innych urządzeń określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny.

4. Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 2 ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepis ust. 3 zdanie drugie oraz przepisy § 35 stosuje się odpowiednio.

5. Jeżeli w trwały zarząd oddawana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, wartość, o której mowa w ust. 2, obejmuje wartość tego prawa oraz wartość budynków i innych urządzeń stanowiących odrębną własność. Przepisy ust. 3 i 4 oraz § 29 stosuje się odpowiednio.

6. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 87 ust. 4–6 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.

**§ 35.** 1. Na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami.

2. Z wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się odpowiednio:

- 1) nakłady, których wartość określa się według zasad rynkowych;
- 2) nakłady, których wartość określa się według zasad kosztowych.

Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów, i ich zakresu rzeczowego.

3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:

- 1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;
- 2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.

4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu, o którym mowa w ust. 3, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik przeliczeniowy ustala się jako:

- 1) stosunek wysokości nakładów, obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym cen robót wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo

2) udział wysokości nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych – z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego odpowiednio tych elementów części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, oraz części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.

5. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 4, określa się jako wartość rynkową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad rynkowych albo jako wartość odtworzeniową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad kosztowych.

6. Przepisy ust. 1–5 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nakładów dokonanych na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

7. Przepisy ust. 1–5 stosuje się odpowiednio do wartości nakładów, które zostaną poniesione w przyszłości, a ich zakres rzeczowy został ustalony.

**§ 36.** 1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 oraz z 2021 r. poz. 784) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

- 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
- 2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.

5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.

6. Przepisy ust. 1–4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

- 1) przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. poz. 872, z późn. zm.<sup>2)</sup>), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem;
- 2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2008);
- 4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;

---

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1998 r. poz. 1126, z 2000 r. poz. 70, 136, 228, 239, 632, 1041 i 1312, z 2001 r. poz. 497, 1084, 1194 i 1623, z 2009 r. poz. 206 oraz z 2016 r. poz. 2260.

- 5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.

**§ 37.** Przepisy § 36 ust. 1–4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod linie kolejowe, a w szczególności:

- 1) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2021 r. poz. 146);
- 2) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod linie kolejowe, o którym mowa w art. 9y ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, 1378 i 1778 oraz z 2021 r. poz. 780 i 784);
- 3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;
- 4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod linie kolejowe w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy.

**§ 38. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

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

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

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

5. W przypadku określenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia.

§ 39. Przy ustalaniu stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 140 ust. 4 ustawy, uwzględnia się wyłącznie zmianę stanu nieruchomości spowodowaną działaniami dokonanyymi bezpośrednio na tej nieruchomości.

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

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

3. W przypadku, o którym mowa w art. 144 ust. 2 ustawy, określenie wartości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury i po ich wybudowaniu dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego.

§ 41. 1. Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się w szczególności:

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

2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.

3. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się:

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

4. Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 ustawy, określa się po wystąpieniu szkody. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**§ 42.** 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:

- 1) cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
- 2) cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
- 3) ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym;
- 4) inne okoliczności związane z zabytkowym charakterem nieruchomości.

2. Przy stosowaniu podejścia dochodowego w celu, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości, oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponieść ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską.

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

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

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

3. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe.

**§ 44.** Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących przedmiot własności górniczej, o których mowa w art. 10 ustawy z dnia 9

czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnictwo (Dz. U. z 2020 r. poz. 1064, 1339 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 234, 784 i 914), nie uwzględnia się wartości złoża.

**§ 45.** 1. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin niestanowiących przedmiotu własności górniczej jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.

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

3. Przy stosowaniu w podejściu dochodowym metody zysków, dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju.

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

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

6. Przy określaniu wartości, o których mowa w ust. 1–5, uwzględnia się ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej złoża, w projekcie zagospodarowania złoża, w koncesji na wydobywanie kopaliny, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także dane zawarte w dokumentacji mierniczo-geologicznej złoża.

**§ 46.** 1. Przy określaniu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2097), charakterystykę miejscowości porównywalnych położonych w Rzeczypospolitej Polskiej i miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, przyjmuje się z okresu przed 1939 r.

2. W przypadku gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość pozostawiona położona w miejscowości o statusie miasta, jako rynek lokalny, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, przyjmuje się rynek odpowiedniej miejscowości porównywalnej, a gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość pozostawiona położona w miejscowości o statusie wsi lub osady, przyjmuje się odpowiednio rynki porównywalnych gmin lub powiatów.

3. Przy określaniu wartości gruntu metodą wskaźników szacunkowych gruntów, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, dla nieruchomości podobnych przyjmuje się:

- 1) okręg podatkowy na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. poz. 1614);
- 2) typ siedliskowy lasu według planu urządzenia lasu.

Wartość gruntu określa się jako iloczyn ceny 1 m<sup>3</sup> drewna oraz wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu, określonego w tabeli zamieszczonej w ust. 7 załącznika do rozporządzenia. Przepisu § 19 pkt 2 nie stosuje się.

4. Przy określaniu wartości budowli, budynków lub części tych budynków, o której mowa w art. 11 ust. 4 ustawy wymienionej w ust. 1, stosuje się średnie koszty ich odtworzenia lub ich zastąpienia, określone na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniającej właściwe cenniki obiektów lub robót budowlanych.

**§ 47.** Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście porównawcze.

**§ 48.** Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby określenia skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych określa się wartość nieruchomości reprezentatywnych dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w planie miejscowym.

**§ 49. 1.** Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem stosuje się odpowiednio przepisy art. 128 ust. 1 i 2 i art. 134 ust. 1 i 2 ustawy.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, stan nieruchomości przyjmuje się z dnia utraty praw własności przez kościelną osobę prawną, a ceny i przeznaczenie nieruchomości – z dnia ustalenia odszkodowania.

**§ 50.** Przy określaniu wartości nieruchomości, których przepadek orzeczono na rzecz Skarbu Państwa, w przypadku stwierdzenia nieważności tego orzeczenia zgodnie z art. 10 ust. 1

ustawy z dnia 23 lutego 1991 r. o uznaniu za nieważne orzeczeń wydanych wobec osób represjonowanych za działalność na rzecz niepodległego bytu Państwa Polskiego (Dz. U. 2020 poz. 1820 oraz z 2021 r. poz. 794) stosuje się przepisy § 49.

**§ 51.** 1. Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.

2. Przy ustalaniu różnicy, o której mowa w ust. 1, nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości przyległej.

## Rozdział 4

### **Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego**

**§ 52.** 1. Operat szacunkowy przedstawia postępowanie, o którym mowa w art. 4 pkt 6 ustawy.

2. Operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

**§ 53.** 1. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- 2) określenie celu wyceny;
- 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
- 4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
- 5) opis stanu nieruchomości;
- 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
- 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- 8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
- 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

2. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

3. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.

4. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu.

**§ 54.** 1. Operat szacunkowy zawiera podpis rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził, oraz naniesione w formie nadruku lub pieczętki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a także datę jego sporządzenia.

2. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, każdy z nich podpisuje operat szacunkowy, a także podaje imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w sposób, o którym mowa w ust. 1.

**§ 55.** Dane, o których mowa w art. 155 ust. 2 ustawy, rzeczoznawca majątkowy poświadcza podpisem wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz numeru uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, chyba że poświadczenie tych danych jest możliwe w sposób, o którym mowa w § 54 ust. 1. Przepis stosuje się również w przypadku poświadczenia danych przez kilku rzeczoznawców majątkowych.

**§ 56.** Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, następuje przez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca majątkowy oświadcza o aktualności operatu szacunkowego, oraz analizy, o której mowa w art. 156 ust. 4 ustawy. Przepis § 54 stosuje się odpowiednio.

#### Rozdział 4

#### **Przepis końcowy**

**§ 57.** Traci moc rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555).

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

**MINISTER ROZWOJU, PRACY  
I TECHNOLOGII**

## UZASADNIENIE

Projekt niniejszego rozporządzenia został opracowany w związku z projektem ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (UD129), dalej: „nowelizacja ustawy”. Przedmiotowy projekt nowelizacji ustawy został przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 1 czerwca 2021 roku.

W nowelizacji ustawy dokonano modyfikacji delegacji ustawowej do wydawania rozporządzenia regulującego szczegółowe kwestie związane z wyceną nieruchomości, zawartej w art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez zmianę organu właściwego do wydawania tego aktu wykonawczego. W nowelizacji przewidziano, że uprawnienie w tym zakresie będzie przysługiwało ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, odpowiedzialnemu za te zagadnienia. W obecnym brzmieniu art. 159 uprawnienie do wydawania tego aktu wykonawczego przysługuje Radzie Ministrów.

Wydanie nowego rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi zatem wykonanie delegacji ustawowej sformułowanej w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozwiązania merytoryczne zawarte w projekcie stanowią powtórzenie przepisów zawartych w obecnym rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555). Zmieniła się jedynie nazwa organu upoważnionego do wydawania przedmiotowego aktu.

Jednak proponowana w nowelizacji ustawy zmiana organu zapewni w przyszłości możliwość szybszego reagowania na ewentualne potrzeby wprowadzenia zmian w przepisach dotyczących wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, co w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu prawnym i gospodarczym jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania rynku wycen nieruchomości oraz rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Rozporządzenie nie będzie miało wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji.

Projekt rozporządzenia nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 743).

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Projekt rozporządzenia nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Projekt nie zawiera przepisów określających warunki wykonywania działalności gospodarczej, w związku z powyższym nie ma konieczności stosowania przepisów uchwały nr 20 Rady Ministrów z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zaleceń ujednoczenia terminów wejścia w życie niektórych aktów normatywnych (M. P. poz. 205).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii. Ponadto stosownie do § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Dotychczas żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w trybie ww. ustawy.



JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wydatki ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródła finansowania	Nie dotyczy.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wejście w życie projektowanych przepisów nie spowoduje skutków finansowych dla jednostek sektora finansów publicznych.

**7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe**

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ..... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe (dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, jak również na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe, w szczególności na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.
--	--

**8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu**

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: Zaproponowane zmiany nie wpływają na obciążenia regulacyjne ani na obowiązki informacyjne.		
<b>9. Wpływ na rynek pracy</b>		
Projekt nie będzie miał wpływu na wzrost bądź spadek zatrudnienia.		
<b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na pozostałe obszary.	
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>		
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>		
Z uwagi na zakres regulacji nie zachodzi potrzeba dokonania ewaluacji efektów zaproponowanych rozwiązań.		
<b>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</b>		
Brak.		