

Przedmowa  
Wprowadzenie  
Wykaz skrótów  
Komentarz  
Ustawa o gospodarce nieruchomościami

## **Dział I. Przepisy ogólne**

Art. 1. Zakres regulacji  
Art. 2. Inne ustawy  
Art. 3. Organ centralny i doradczy  
Art. 4. Słowniczek  
Art. 5. Waloryzacja  
Art. 6. Cele publiczne  
Art. 7. Rzeczoznawcy majątkowi  
Art. 8. Zawiadamianie stron  
Art. 9. Wstrzymanie wykonania decyzji  
Art. 9a. Organ wyższego stopnia

## **Dział II. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego**

### **Rozdział 1. Zasady ogólne**

Art. 10. Zakres przedmiotowy  
Art. 11. Reprezentacja  
Art. 11 a. Rozszerzenie stosowania  
Art. 12. Zasady gospodarowania  
Art. 13. Obrót nieruchomościami  
Art. 14. Umowy ze Skarbem Państwa  
Art. 15. Zamiana  
Art. 16. Zrzeczenie się  
Art. 17. Nabywanie nieruchomości  
Art. 18. Formy używania  
Art. 19. Obszary wyróżnione

### **Rozdział 2. Zasoby nieruchomości**

Art. 20. Rodzaje  
Art. 21. Zasób Skarbu Państwa  
Art. 21a. Rozwinięcie  
Art. 22. Darowizny dla gminy  
Art. 23. Zasób Skarbu Państwa; gospodarowanie  
Art. 24. Zasób gminny  
Art. 25. Gospodarowanie  
Art. 25a. Zasób powiatowy  
Art. 25b. Gospodarowanie  
Art. 25c. Zasób wojewódzki  
Art. 25d. Gospodarowanie  
Art. 26. Granice nieruchomości

### **Rozdział 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste**

Art. 27. Forma umowy; wpis  
Art. 28. Przetarg  
Art. 29. Obowiązki użytkownika wieczystego  
Art. 30. Ujawnienie  
Art. 31. Grunt zabudowany  
Art. 32. Sprzedaż użytkownikowi wieczystemu  
Art. 33. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego  
Art. 34. Pierwszeństwo nabycia  
Art. 35. Ogłoszenie wykazu nieruchomości  
Art. 36. Odpowiedzialność

### **Rozdział 4. Przetargi na zbycie nieruchomości**

- Art. 37. Zasada i wyjątki
- Art. 38. Organizacja
- Art. 39. Kolejny przetarg
- Art. 40. Formy przetargu
- Art. 41. Obowiązki po przetargu
- Art. 42. Upoważnienie

#### **Rozdział 5. Oddawanie w trwały zarząd**

- Art. 43. Pojęcie
- Art. 44. Termin
- Art. 45. Ustanowienie
- Art. 46. Wygaśnięcie
- Art. 47. Wygaśnięcie na wniosek
- Art. 48. Przekazanie zarządu
- Art. 49. Likwidacja i przekształcenie zarządzającego
- Art. 49a. Odpowiednie stosowanie przepisów
- Art. 50. Odesłanie

#### **Rozdział 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne**

- Art. 51. Wyposażenie jednostek państwowych
- Art. 52. Wskazanie nieruchomości
- Art. 53. Ustanowienie wyposażenia
- Art. 54. Rozwinięcie
- Art. 55. Podział jednostek
- Art. 56. Tworzenie jednostek samorządowych
- Art. 57. Likwidacja i prywatyzacja
- Art. 58. Aporty
- Art. 59. Wyposażenie fundacji
- Art. 60. Naczelne władze i urzędy
- Art. 60a. Oddanie nieruchomości w trwały zarząd
- Art. 61. Przedstawicielstwa

#### **Rozdział 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych**

- Art. 62. Obowiązki użytkownika wieczystego
- Art. 63. Dodatkowe opłaty
- Art. 64. Rozwinięcie
- Art. 65. Wyjątki
- Art. 66. Odpowiednie stosowanie

#### **Rozdział 8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości**

- Art. 67. Oszacowanie; cena
- Art. 68. Bonifikata
- Art. 68a. Bonifikata na nieruchomość
- Art. 69. Sprzedaż użytkownikowi wieczystemu
- Art. 70. Termin zapłaty; raty
- Art. 71. Opłaty przy użytkowaniu wieczystym
- Art. 72. Ustalanie opłat
- Art. 73. Sytuacje szczególne
- Art. 74. Bonifikata
- Art. 75. Rozwinięcie
- Art. 76. Podwyższenie; zwolnienie
- Art. 77. Aktualizacja
- Art. 78. Wypowiedzenie opłaty
- Art. 79. Wniosek o ustalenie opłaty
- Art. 80. Sprzeciw
- Art. 81. Żądanie obniżenia opłaty
- Art. 82. Opłaty przy zarządzie
- Art. 83. Ustalanie opłat; wyłączenia
- Art. 84. Sytuacje szczególne
- Art. 85. Pozbawienie bonifikaty; zmiana opłaty rocznej

- Art. 86. Podwyższenie
- Art. 87. Aktualizacja
- Art. 88. Budowa
- Art. 89. Zarząd z mocy prawa
- Art. 90. Rozliczenie nakładów
- Art. 91. Upoważnienie ustawowe

### **Dział III. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości**

#### **Rozdział 1. Podziały nieruchomości**

- Art. 92. Zakres przedmiotowy
- Art. 93. Ograniczenia podziału
- Art. 94. Inne przypadki podziału
- Art. 95. Wyłączenie ograniczeń
- Art. 96. Decyzja o podziale; orzeczenie sądu
- Art. 97. Podział na wniosek i z urzędu
- Art. 97a. Zasady podziału z urzędu
- Art. 98. Działki pod drogi
- Art. 98a. Opłata adiacencka
- Art. 98b. Wniosek o połączenie i ponowny podział
- Art. 99. Droga konieczna
- Art. 100. Delegacja

#### **Rozdział 2. Scalanie i podział nieruchomości**

- Art. 101. Zakres przedmiotowy
- Art. 102. Kompetencje gminy
- Art. 103. Uczestnicy postępowania
- Art. 104. Uchwała o scaleniu i podziale
- Art. 105. Drogi; zamiana nieruchomości
- Art. 106. Odszkodowanie
- Art. 107. Opłaty adiacenckie
- Art. 108. Delegacja

#### **Rozdział 3. Prawo pierwokupu nieruchomości**

- Art. 109. Przesłanki; podmiot
- Art. 110. Skutki i wykonanie
- Art. 111. Cena

#### **Rozdział 4. Wywłaszczenie nieruchomości**

- Art. 112. Przesłanki; pojęcie; kompetencje
- Art. 113. Podmioty
- Art. 114. Rokowania
- Art. 115. Wszczęcie postępowania
- Art. 116. Wniosek o wywłaszczenie
- Art. 117. Wpis w księdze wieczystej
- Art. 118. Rozprawa administracyjna
- Art. 118a. Nieuregulowany stan nieruchomości
- Art. 119. Decyzja o wywłaszczeniu
- Art. 120. Grunty sąsiednie; służebności
- Art. 121. Przejście własności; wygaśnięcie użytkowania
- Art. 122. Niezwłoczne zajęcie
- Art. 123. Wpis w księdze wieczystej
- Art. 124. Wywłaszczenie przez ograniczenie
- Art. 124a. Nieuregulowany stan nieruchomości
- Art. 125. Kopaliny
- Art. 126. Siła wyższa; zagrożenie
- Art. 127. (uchylony)

#### **Rozdział 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości**

- Art. 128. Zasady
- Art. 129. Decyzja

- Art. 130. Ustalenie odszkodowania
- Art. 131. Nieruchomość zamienna
- Art. 132. Zapłata
- Art. 133. Depozyt sądowy
- Art. 134. Wartość rynkowa nieruchomości
- Art. 135. Wartość odtworzeniowa

#### **Rozdział 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości**

- Art. 136. Niezmiennność celu; żądanie zwrotu
- Art. 137. Nieruchomość zbędna
- Art. 138. Wygaśnięcie praw
- Art. 139. Stan nieruchomości
- Art. 140. Zwrot odszkodowania i nieruchomości zamiennej.
- Art. 141. Raty
- Art. 142. Decyzja o zwrocie i rozliczeniach

#### **Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej**

- Art. 143. Zakres przedmiotowy
- Art. 144. Opłaty adiacenckie
- Art. 145. Decyzja ustalająca opłatę adiacencką
- Art. 146. Wysokość
- Art. 147. Raty
- Art. 148. Terminy; waloryzacja; zaliczenie świadczeń
- Art. 148a. (uchylony)
- Art. 148b. Ustalenie o stworzeniu warunków do podłączenia.

### **Dział IV. Wycena nieruchomości**

#### **Rozdział 1. Określanie wartości nieruchomości**

- Art. 149. Zakres przedmiotowy
- Art. 150. Wycena
- Art. 151. Wartość rynkowa i odtworzeniowa
- Art. 152. Podejścia do wyceny
- Art. 153. Podejście porównawcze, dochodowe, kosztowe
- Art. 154. Zasady wyboru
- Art. 155. Dane o nieruchomościach
- Art. 156. Operat szacunkowy
- Art. 157. Rozbieżne opinie w ocenie operatu
- Art. 158. Dane do katastru
- Art. 159. Upoważnienie

#### **Rozdział 2. Powszechna taksacja nieruchomości**

- Art. 160. Zakres przedmiotowy
- Art. 161. Cel i podstawa taksacji
- Art. 162. Wykorzystanie
- Art. 163. Terminy powszechnej taksacji
- Art. 164. Zasady taksacji
- Art. 165. Wartość katastralna
- Art. 166. Grunt
- Art. 167. Części składowe gruntu
- Art. 168. Ponowne ustalenie wartości
- Art. 169. Mapy i tabele taksacyjne
- Art. 170. Decyzja o wartości katastralnej
- Art. 171. Obowiązek informowania
- Art. 172. Kontrola taksacji
- Art. 173. Upoważnienie

#### **Rozdział 3. Badanie rynku nieruchomości**

- Art. 173a. Zakres badań
- Art. 173b. Nieodpłatne udostępnianie informacji
- Art. 173c. Zakres informacji o rynku nieruchomości

Dział V. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami

**Rozdział 1. Rzeczoznawstwo majątkowe**

Art. 174. Pojęcie; uprawnienia zawodowe  
Art. 175. Zasady wykonywania zawodu  
Art. 176. Wyłączenie  
Art. 177. Kwalifikacje  
Art. 178. Odpowiedzialność zawodowa

**Rozdział 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami**

Art. 179. Pojęcie; licencja zawodowa  
Art. 180. Czynności pośrednictwa  
Art. 181. Zasady wykonywania zawodu  
Art. 182. Kwalifikacje  
Art. 183. Odpowiedzialność zawodowa  
Art. 183a. (uchylony)

**Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami**

Art. 184. Pojęcie; licencja zawodowa  
Art. 185. Czynności; umowa  
Art. 186. Zasady wykonywania zawodu  
Art. 186a. Przekazywanie danych przez zarządcę  
Art. 187. Kwalifikacje  
Art. 188. Odpowiedzialność zawodowa  
Art. 189. Powierzenie zarządzania innym podmiotom  
Art. 190. Zakres przedmiotowy

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

Art. 191. Kompetencje; postępowanie kwalifikacyjne  
Art. 192. Świadcstwo  
Art. 193. Wpis do rejestru  
Art. 193a. (uchylony)  
Art. 194. Orzekanie o odpowiedzialności  
Art. 195. Postępowanie wyjaśniające  
Art. 195a. Uprawnienia ministra  
Art. 196. Studia podyplomowe, kursy  
Art. 196a. Żądanie udokumentowania kwalifikacji  
Art. 197. Upoważnienie

Dział VI. Przepisy karne

Art. 198. Przepis karny

**Dział VII. Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe**

**Rozdział 1. Przepisy przejściowe**

Art. 199. Własność i zarząd  
Art. 200. Sprawy o stwierdzenie nabycia praw  
Art. 201. Odpowiednie stosowanie  
Art. 202. Instytucje kultury  
Art. 203. Zabezpieczanie zobowiązań  
Art. 204. Roszczenie o użytkowanie wieczyste  
Art. 205. Rozwinięcie  
Art. 206. Upoważnienie  
Art. 207. Posiadanie  
Art. 207a. Zakres stosowania  
Art. 208. Decyzje lokalizacyjne, pozwolenia na budowę  
Art. 209. Prawo zabudowy  
Art. 209a. Własność lokali

Art. 210. Użytkowanie  
Art. 211. Garaże  
Art. 212. (uchylony)  
Art. 213. Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa  
Art. 214. Grunty warszawskie  
Art. 215. Gospodarstwa na gruntach warszawskich  
Art. 216. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości  
Art. 216a. Wyłączenia  
Art. 217. Nieruchomości zamienne, zwrot odszkodowania  
Art. 218. Nabycie lokalu  
Art. 219. Zaległe należności  
Art. 220. Terminy zagospodarowania  
Art. 221. Opłaty za użytkowanie wieczyste  
Art. 222. Opłaty przy zarządzie  
Art. 223. Nieruchomości w zarządzie władz  
Art. 224. Ewidencja i kataster nieruchomości  
Art. 225. Wartość katastralna  
Art. 226. Powszechna taksacja  
Art. 227. Waloryzacja  
Art. 228. Własność Skarbu Państwa i gmin  
Art. 229. Wyłączenie zwrotu nieruchomości  
Art. 229a. (utracił moc)  
Art. 230. Szacowanie nieruchomości  
Art. 231. Uznanie uprawnień zawodowych  
Art. 232. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami  
Art. 233. Sprawy w toku

## **Rozdział 2. Zmiany w przepisach obowiązujących**

Art. 234. (pominięty)  
Art. 235. (pominięty)  
Art. 236. (pominięty)  
Art. 237. (pominięty)  
Art. 238. (pominięty)  
Art. 239. (pominięty)

## **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

Art. 240. Stosowanie ustawy  
Art. 241. Derogacja  
Art. 242. Wejście w życie

Indeks rzeczowy