

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 pkt 15 otrzymuje brzmienie:

„15) organizacjach zawodowych rzeczoznawców majątkowych - należy przez to rozumieć stowarzyszenia, których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, związki takich stowarzyszeń, a także izby gospodarcze, których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1;”;

2) po art. 12 dodaje się art. 12a w brzmieniu:

„Art. 12a. 1. Należności pieniężne z tytułu gospodarowania nieruchomościami mające charakter cywilnoprawny, przypadające Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej albo ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mogą być umarżane w całości albo w części lub ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty.

2. Do umarżania, odraczania spłaty lub rozkładania na raty należności określonych w ust. 1, w przypadkach nie uregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy art. 56, 57 i 58 ust. 2-4 i ust. 6 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 1984 i 2260).

3. Do umarżania, odraczania terminów lub rozkładania na raty spłat należności, o których mowa w ust. 1, uprawniony jest wojewoda, a w odniesieniu do należności z

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawę z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej oraz ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, o których mowa w art. 60 ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”;

3) w art. 16:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.”,

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

„1a. Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się użytkowania wieczystego. W takim przypadku prawo użytkowania wieczystego wygasa.”;

4) w art. 23 uchyla się ust. 2;

5) w art. 25 uchyla się ust. 3;

6) art. 25b otrzymuje brzmienie:

„Art. 25b. Powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Przepis art. 25 ust. 2 i 2a stosuje się odpowiednio.”;

7) art. 25d otrzymuje brzmienie:

„Art. 25d. Wojewódzkim zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd województwa. Przepis art. 25 ust. 2 i 2a stosuje się odpowiednio.”;

8) w art. 35:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu

wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.”,

b) ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 i 1a, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.”,

c) w ust. 2 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie;”;

9) w art. 37:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.”,

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

„3a. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości:

- 1) oddanych w dzierżawę lub użytkowanie, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat, a nieruchomość jest zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach;

2) w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości lub jego spadkobierca.

3b. Przepisu ust. 3 nie stosuje się jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tych przepisach.”;

10) w art. 43 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;”;

11) w art. 60 ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

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

12) w art. 61 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W sprawach nieuregulowanych w ust. 1-3 stosuje się odpowiednio przepis art. 60 ust. 6.”;

13) w art. 71:

a) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Pierwszej opłaty nie pobiera się w przypadku zawarcia kolejnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 37 ust. 3a pkt 2, jeżeli od wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie upłynęły 3 lata.”;

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

„7. W przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata.”;

14) w art. 74:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 887, 1948, 2036 i 2260), właściwy organ udziela na ich wniosek 50 % bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Wniosek o udzielenie bonifikaty należy złożyć w terminie do dnia 1 marca roku, za który opłata jest wnoszona.”,

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

„1a. Dochód miesięczny, o którym mowa w ust. 1, obliczany jest jako średnia z dochodu, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych, uzyskanego w roku poprzedzającym rok, w którym złożono wniosek o udzielenie bonifikaty. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki udzielenia bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

1b. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez użytkownika wieczystego samodzielnie bądź wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.”;

15) w art. 77:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przy aktualizacji opłaty na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 143.”,

b) uchyla się ust. 5,

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Zasadę, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.”;

16) art. 78 otrzymuje brzmienie:

„Art. 78. 1. Aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dokonuje właściwy organ, reprezentujący właściciela nieruchomości, wypowiadając na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem organu reprezentującego właściciela nieruchomości.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na organie reprezentującym właściciela nieruchomości.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.”;

17) w art. 79:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Wniosek do kolegium składa się na piśmie w dwóch egzemplarzach.

2. W przypadku zaistnienia przesłanek określonych w art. 89 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego kolegium wyznacza niezwłocznie termin rozprawy.”,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.”,

d) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Na wniosek organu reprezentującego właściciela nieruchomości kolegium przyznaje w orzeczeniu zwrot kosztów postępowania od użytkownika wieczystego, jeżeli oddaliło w orzeczeniu wnioski, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli kolegium w orzeczeniu uznało wniosek, o którym mowa w ust. 1, za zasadny, przyznaje na wniosek użytkownika wieczystego zwrot kosztów od organu reprezentującego właściciela nieruchomości.”;

18) w art. 80 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Od orzeczenia kolegium organ reprezentujący właściciela nieruchomości albo użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.”;

19) w art. 81:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a organ reprezentujący właściciela nieruchomości nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. W przypadku odmowy aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku nierozpatrzenia żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie

90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona w wyniku uwzględnienia żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.”;

20) w art. 98a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.”,

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

„1b. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi.”;

21) w art. 145 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.”;

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

„3. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.”;

23) w art. 148 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.”;

24) w art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”;

25) w art. 155:

a) w ust. 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

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

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty, o których mowa w ust. 1, w tym umożliwić sporządzanie kopii dokumentów w dowolnej formie.”;

26) w art. 156:

a) ust. 1a otrzymuje brzmienie:

„1a. Jednostka sektora finansów publicznych lub inny podmiot, który w zakresie, w jakim wykorzystuje lub dysponuje środkami publicznymi w rozumieniu ustawy o finansach publicznych zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, jest obowiązany umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzanie z niego notatek i odpisów. Osoba ta może żądać uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego lub wydania jej z operatu szacunkowego uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem tej osoby.”

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W takim przypadku operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w okresie kolejnych 12 miesięcy licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”;

27) w art. 157 uchyla się ust. 1a;

28) uchyla się art. 158;

29) w art. 173a otrzymuje brzmienie:

„Art. 173a. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokonuje okresowych badań rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Badania dotyczą cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.

2. Na podstawie badań, o których mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa co najmniej raz w roku opracowuje analizy i zestawienia charakteryzujące rynek nieruchomości. Analizy i zestawienia są udostępniane na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.”;

30) art. 173c otrzymuje brzmienie:

„Art. 173c. Przez informacje o rynku nieruchomości, o których mowa w art. 173b, rozumie się informacje dotyczące w szczególności cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.”;

31) w art. 175 po ust. 4 dodaje się ust. 4a i 4b w brzmieniu:

„4a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, stanowi załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości.

4b. Przepis ust. 4a stosuje się odpowiednio w przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4, a także w odniesieniu do opracowań i ekspertyz nie stanowiących operatu szacunkowego, o których mowa w art. 174 ust. 3a.”;

32) w art. 177 w ust. 2b pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe świadczące o nabyciu wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu jak osoby, które odbyły praktykę zawodową, o której mowa w ust. 1 pkt 5.”;

33) w art. 178:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1 - 3, podlega odpowiedzialności zawodowej.”,

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

„2c. Wykonanie kary dyscyplinarnej następuje poprzez wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.”,

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

„6. Osoba pozbawiona uprawnień zawodowych w trybie, o którym mowa w ust. 5, z dniem uprawomocnienia się wyroku sądowego traci prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy.”;

34) po art. 179 dodaje się art. 179a i 179b w brzmieniu:

„179a. Pośrednik w obrocie nieruchomościami to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

179b. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.”;

35) w art. 180 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.”;

36) w art. 181 po ust. 3 dodaje się ust. 3a i ust. 3b w brzmieniu:

„3a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, aktualnego na dzień zawarcia umowy pośrednictwa stanowi załącznik do tej umowy. Pośrednik w obrocie nieruchomościami niezwłocznie informuje stronę umowy pośrednictwa o wszelkich zmianach umowy ubezpieczenia lub o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.

3b. Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami nie dopełnił obowiązków, o których mowa w ust. 3a, strona umowy pośrednictwa, po uprzednim wezwaniu pośrednika w obrocie nieruchomościami do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od daty wezwania, ma prawo wypowiedzieć umowę pośrednictwa ze skutkiem natychmiastowym.”;

37) po art. 181 dodaje się art. 181a w brzmieniu:

„181a. Pośrednik w obrocie nieruchomościami, wykonujący czynności, o których mowa w art. 179b, w związku z zawartą umową pośrednictwa, ma prawo wglądu oraz pobierania niezbędnych odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w:

- 1) księgach wieczystych;
- 2) katastrze nieruchomości;
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 4) tabelach taksacyjnych i mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
- 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) rejestrach cen i wartości nieruchomości prowadzonych przez starostę;
- 7) rejestrach osób, którym przysługują prawa określone w art. 179b pkt 2, oraz prawa odrębnej własności lokalu;
- 8) ewidencji ludności w zakresie obowiązku meldunkowego;
- 9) świadectwie charakterystyki energetycznej.”;

38) po art. 184 dodaje się art. 184a i 184b w brzmieniu:

„184a. Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.

184b. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.”;

39) w art. 185 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zakres czynności zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.”;

40) w art. 186 po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, aktualnego na dzień zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością stanowi załącznik do tej umowy. Zarządca nieruchomości niezwłocznie informuje stronę umowy o zarządzanie nieruchomością o wszelkich zmianach umowy ubezpieczenia lub o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.

3b. Jeżeli zarządca nieruchomości nie dopełnił obowiązków, o których mowa w ust. 3a, strona umowy o zarządzanie nieruchomością, po uprzednim wezwaniu zarządcy nieruchomości do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od daty wezwania, ma prawo wypowiedzieć umowę o zarządzanie nieruchomością ze skutkiem natychmiastowym.”;

41) w art. 191:

a) ust. 3a otrzymuje brzmienie:

„3a. Wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości podlega rozpatrzeniu w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od

daty etapu postępowania kwalifikacyjnego, którego dotyczy wnioski. Do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości dołącza się dokumenty w formie oryginału, poświadczonej kopii lub poświadczonego tłumaczenia, potwierdzające spełnienie wymogów, o których mowa w art. 177 ust. 1.”,

b) ust. 3c otrzymuje brzmienie:

„3c. Jeżeli w toku postępowania kwalifikacyjnego na podstawie złożonych dokumentów nie jest możliwe stwierdzenie, czy kandydat spełnia warunki określone w art. 177, zespół kwalifikacyjny Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej sporządza protokół, w którym występuje z wnioskiem do ministra o zwrócenie się do odpowiednich organów, instytucji lub osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia tego postępowania. Bieg terminu, o którym mowa w ust. 3a, ulega zawieszeniu do dnia otrzymania dodatkowych wyjaśnień.”,

c) ust. 3e otrzymuje brzmienie:

„3e. Termin rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 3a, może zostać przedłużony tylko jeden raz. Przedłużenie terminu nie może przekroczyć dwóch miesięcy.”,

d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Państwową Komisję Kwalifikacyjną bądź członków tej Komisji, spośród rzeczoznawców majątkowych, w tym wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.”;

42) w art. 192 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Świadczenia, o których mowa w ust. 1 wydaje się również obywatelom państw członkowskich Unii Europejskiej, którym, na zasadach określonych w ustawie z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 65), uznano nabyte w tych państwach kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.”;

43) w art. 193:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W rejestrze, o którym mowa w ust. 1, wpisuje się również osoby wskazane w art. 192 ust. 2.”,

b) w ust. 4 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) adres korespondencyjny lub adres prowadzenia działalności gospodarczej;”,

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3, ponowny wpis do rejestru następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie okresu orzeczonej kary dyscyplinarnej, licząc od dnia wykreślenia. W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 4, ponowny wpis do rejestru następuje po ponownym złożeniu egzaminu z wynikiem pozytywnym.”,

d) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Wyciągi z rejestru, z wyjątkiem danych wymienionych w ust. 4 pkt 5, 7, 8, 9, 11 i 12, podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.”;

44) w art. 194:

a) ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. W przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełnienia obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1 - 3, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej bądź członków tej

Komisji spośród rzeczoznawców majątkowych, w tym wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.”;

45) w art. 195a po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Wykonanie decyzji, o której mowa w ust. 1, następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie termin na złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy.”;

46) w art. 197 po pkt 8 dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, sposoby dokumentowania oraz kryteria oceny spełnienia tego obowiązku.”;

47) w art. 198:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Kto bez uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, dokonuje określenia wartości nieruchomości, lub maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością podlega karze grzywny w wysokości 50 000 zł. ”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Tej samej karze podlega:

1) rzeczoznawca majątkowy, wobec którego orzeczono karę dyscyplinarną, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 albo 4, jeżeli w okresie odbywania tej kary wykonuje czynności określone w ust. 1,

2) podmiot prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, który powierza wykonywanie czynności, określonych w ust. 1, osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub rzeczoznawcy majątkowemu, o którym mowa w pkt 1.”;

48) po art. 198a dodaje się art. 198b, 198c, 198d i 198e w brzmieniu:

„Art. 198b. Kto:

1) wykonuje czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, bez spełnienia warunku, o którym mowa w 174 ust. 7,

- 2) wykonuje czynności, o których mowa w art. 179b, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 179a,
- 3) podejmuje decyzje i wykonuje czynności, o których mowa w art. 184b, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 184a,
- podlega karze grzywny w wysokości 50 000 zł. Przepis art. 198 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

Art. 198c. 1. Kto prowadzi działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4, podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, decyzje wydaje wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej właściwy ze względu na miejsce przeprowadzania kontroli.

3. Przy ustalaniu wysokości kary pieniężnej uwzględnia się dotychczasową działalność przedsiębiorcy, skalę prowadzonej działalności oraz czas trwania naruszenia.

4. Karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wymierzeniu administracyjnej kary pieniężnej stała się ostateczna.

5. Egzekucja kary pieniężnej następuje w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

6. Kara pieniężna stanowi dochód budżetu państwa.

7. Kary pieniężnej nie wymierza się, jeżeli do dnia stwierdzenia przez właściwego wojewódzkiego inspektora Inspekcji Handlowej naruszenia upłynęły 3 lata, licząc od dnia powstania obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4 przez przedsiębiorcę, u którego to naruszenie stwierdzono.

8. Obowiązek uiszczenia kary pieniężnej przedawnia się po upływie 3 lat od ostatniego dnia terminu, w którym kara powinna zostać uiszczona.

Art. 198d. Przepis art. 198c stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców prowadzących działalność z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3.

Art. 198e. Kto prowadzi działalność z zakresu zarządzania nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 186 ust. 3,

podlega karze pieniężnej w wysokości od czterokrotnego do dziesięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Przepisy art. 198c ust. 2 - 8 stosuje się odpowiednio.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629 i 1948) w art. 23 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Starosta, niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1-3, wpisuje dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków oraz do rejestru cen i wartości nieruchomości w zakresie wynikającym z tej ewidencji lub rejestru.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 2042 i 2260) w art. 10 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku operatów szacunkowych, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2260) w art. 19 pkt 32 otrzymuje brzmienie:

„32) po art. 60a dodaje się art. 60b w brzmieniu:

"Art. 60b. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa, w tym 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.

2. Starostwie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wojewodowie oraz kierownicy jednostek organizacyjnych, na rzecz których ustanowiony został trwały zarząd w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa, oraz minister właściwy do spraw zagranicznych, jak również inne organy, jednostki organizacyjne Skarbu Państwa oraz państwowe osoby prawne obowiązani są do przekazywania informacji o wszelkich danych i ich zmianach podlegających ewidencjonowaniu, zgodnie z ust. 1, w terminie 14 dni od powzięcia informacji o ich wystąpieniu.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, zakres, tryb i terminy przekazywania informacji dotyczących nieruchomości, w szczególności zasady ewidencjonowania nieruchomości, sposób wykazywania posiadania przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, zakres informacji faktycznych i prawnych podlegających ujawnieniu w ewidencji, w szczególności przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

4. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa jest prowadzona w formie elektronicznej.

5. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa jest jawna."

Art. 5. 1. Do spraw wszczętych na podstawie ustawy zmienianej w art. 1 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z zastrzeżeniem ust. 2 – 4 i 6 – 7.

2. Do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy w brzmieniu dotychczasowym.

3. Do postępowań, o których mowa w art. 98a ust. 1 i art. 145 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w zakresie terminów oraz poziomu cen nieruchomości uwzględnianych w procesie wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

4. Do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nadal wykorzystywanych do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

5. Do potwierdzenia aktualności operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dokonywanej po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się art. 156 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego dołącza się kopię dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, aktualnego na dzień tego potwierdzenia.

6. W przypadku umów o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, zawartych i niezrealizowanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podmiotami uprawnionymi do dokonania tej oceny są organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w art. 4 pkt 15 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

7. Do postępowań, o których mowa w art. 194 ust. 1b ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 6. 1. Analizy i zestawienia, o których mowa w art. 173a ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 sporządzone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy są udostępniane na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2. Przepis art. 192 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się odpowiednio do obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej, którym kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego nabyte w państwach członkowskich Unii Europejskiej zostały uznane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 7. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 191 ust. 4 i art. 194 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 191 ust. 4 i art. 194 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 3 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 8. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 1 oraz 24 - 48, art. 2 i art. 3, które wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 2017 r.