

**ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW****z dnia 16 lipca 1991 r.****w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami  
i wywłaszczaniu nieruchomości**

Opracowano na podstawie: Dz.U. z 1991 r. Nr 72, poz. 311, z 1994 r. Nr 44, poz. 173, Nr 139, poz. 749, z 1995 r. Nr 14, poz. 68.

Obw. Prez. TK (Dz.U. z 1995 r. Nr 14, poz. 68) dot. utraty mocy z dniem 11.01.1995 r. przepisów §28 ust. 1 i 2, §29 ust. 1 i 2, §31 ust. 1 i 2 oraz §32.

Na podstawie art. 31 ust. 5, art. 37, art. 40 ust. 5, art. 41 ust. 3 i art. 45 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127) zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne****§ 1.**

Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127).

**§ 2.**

Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) rejonowym organie - rozumie się przez to rejonowy organ rządowej administracji ogólnej,
- 2) właścicielu nieruchomości - rozumie się przez to Skarb Państwa, w którego imieniu działa rejonowy organ rządowej administracji ogólnej, lub gminę, w której imieniu działa zarząd gminy.

**Rozdział 2****Sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących  
własność Skarbu Państwa lub własność gminy****§ 3.**

1. Sprzedaży mogą podlegać grunty zabudowane, grunty przeznaczone na cele zabudowy, a także budynki lub lokale, jeżeli w wyniku sprzedaży będą stanowiły odrębny od gruntu przedmiot własności.

2. W użytkowanie wieczyste mogą być oddawane grunty zabudowane lub grunty przeznaczone na cele zabudowy.

#### § 4.

1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, o których mowa w § 3, następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.
2. Tryb sprzedaży lub oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu regulują odrębne przepisy.
3. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów w drodze bezprzetargowej następuje w wypadkach określonych w art. 4 ust. 2, 6, 7 i 9, art. 6, art. 21 ust. 7, art. 23 ust. 4, art. 24 ust. 3, art. 61, art. 69, art. 80 ust. 2, art. 82 ust. 2, art. 83 ust. 2, art. 88 ust. 1 i art. 88a.
4. Przy sprzedaży lub oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej w wykazie, o którym mowa w art. 23 ust. 1, podaje się termin, po upływie którego wymieniona w wykazie cena przestaje obowiązywać.

#### § 5.

1. W wypadku oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego, właściciel nieruchomości oraz osoba zainteresowana nabyciem prowadzą rokowania, w ramach których uzgadniają postanowienia umowy dotyczące spraw, o których mowa w art. 23 ust. 2 oraz art. 239 i 240 Kodeksu cywilnego.
2. Uzgodnienie wszystkich postanowień będących przedmiotem rokowań i objęcie ich protokołem uważa się za ustalenie nabywcy w rozumieniu art. 24 ust. 4. Protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

#### § 10.

§ 6-9 - skreślone.

1. W wypadku sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości, na poczet ceny nabycia zalicza się wniesioną przez niego pierwszą opłatę roczną, zrewaloryzowaną na dzień zawarcia umowy sprzedaży.
2. W wypadku sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości, który wniósł jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego lub za część tego okresu, na poczet ceny nabycia zalicza się część wniesionej przez niego opłaty odpowiadającą nie wykorzystanemu okresowi użytkowania wieczystego, zrewaloryzowaną na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

#### § 11.

1. Cena sprzedaży lub pierwsza opłata za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinna być wpłacona przez nabywcę najpóźniej w dniu zawarcia umowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W wypadku sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, zapłata ceny sprzedaży może być, na wniosek nabywcy, rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 10 lat. Roszczenia Skarbu Państwa lub gminy z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

3. W razie rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wysokość oprocentowania należności określa umowa stron.
4. Raty oraz oprocentowanie, o których mowa w ust. 2 i 3, są płatne z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

### **§ 12.**

1. Właścicielowi, który przeniósł własność nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy stosownie do przepisu art. 29, przysługuje wynagrodzenie w wysokości odpowiadającej cenie nabycia nieruchomości zrewaloryzowanej na dzień przeniesienia własności, jednak nie wyższe niż wyniosłoby odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia tej nieruchomości.
2. W wyniku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości osobie, z którą rozwiązano umowę, przysługuje zwrot zrewaloryzowanej pierwszej opłaty rocznej oraz należności, o których mowa w art. 242 Kodeksu cywilnego, a także zwrot opłat rocznych za nie wykorzystany okres użytkowania wieczystego, jeżeli opłaty takie zostały wniesione zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **Rozdział 3**

### **Oddawanie w zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy**

### **§ 13.**

1. Oddanie nieruchomości w zarząd następuje na wniosek państwowej lub komunalnej jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej.
2. Wniosek o oddanie nieruchomości w zarząd powinien zawierać informację o położeniu i powierzchni nieruchomości oraz o celu, na jaki nieruchomość ma być wykorzystana.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2, należy dołączyć:
  - 1) wyrys z mapy ewidencyjnej,
  - 2) informację o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - 3) w odniesieniu do obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków - opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków.

### **§ 14.**

1. Decyzja o oddaniu nieruchomości w zarząd powinna zawierać:
  - 1) oznaczenie zarządcy,
  - 2) oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej,
  - 3) określenie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, celu, na jaki nieruchomość została oddana w zarząd, oraz sposobu korzystania z nieruchomości, w tym również terminu zabudowy,

- 4) określenie ceny i opłaty z tytułu zarządu nieruchomością, z uwzględnieniem ceny gruntu, budynku, urządzeń lub lokali,
  - 5) informację o możliwości aktualizacji ceny nieruchomości i związanej z tą aktualizacją zmiany opłaty za zarząd,
  - 6) oznaczenie okresu trwania zarządu.
2. Przejęcie nieruchomości oddanej w zarząd na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 1, następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Przepis stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia zarządu.

### **§ 15.**

1. W wypadku wydania decyzji o wygaśnięciu zarządu na wniosek zarządcy, z jednoczesnym oddaniem tej nieruchomości w zarząd innej jednostce, rozliczenie za budynki, urządzenia i lokale oraz rozpoczęte inwestycje następuje między tymi jednostkami.
2. W wypadku wygaśnięcia zarządu bez jednoczesnego oddania nieruchomości w zarząd innej jednostce, rozliczenie następuje między właścicielem gruntu a dotychczasowym zarządcą.

### **§ 16.**

1. Do umowy o przekazaniu nieruchomości między państwowymi albo komunalnymi jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach.
2. Przejęcie nieruchomości w zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

### **§ 17.**

Jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, dające się odłączyć od gruntu urządzenia zbędne dla jednostki przejmującej mogą być, za zgodą właściciela nieruchomości, przekazane do wykorzystania innej jednostce organizacyjnej.

### **§ 18.**

W umowie o przekazaniu nieruchomości określa się:

- 1) strony,
- 2) rejonowy organ lub zarząd gminy, który udzielił zezwolenia na zawarcie umowy,
- 3) oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej,
- 4) przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, cel, na jaki nieruchomość została uprzednio oddana w zarząd, oraz sposób korzystania z nieruchomości, w tym również termin zabudowy,
- 5) cenę i opłaty z tytułu zarządu przekazywanej nieruchomości, z uwzględnieniem ceny gruntu, budynku, urządzeń lub lokali,

- 6) możliwości aktualizacji ceny nieruchomości i związanej z tą aktualizacją zmiany opłaty za zarząd,
- 7) okres trwania zarządu w ramach okresu ustalonego dla jednostki przekazującej,
- 8) termin sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### **§ 19.**

1. Przekazywanie nieruchomości między państwowymi albo komunalnymi jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej następuje odpłatnie.
2. Za podstawę rozliczeń przyjmuje się wartość budynków, urządzeń i lokali objętych umową, od której zostały naliczone opłaty z tytułu zarządu według stanu na dzień zawarcia umowy. W rozliczeniach uwzględnia się również część opłaty za okres zarządu nie wykorzystany w danym roku przez przekazującego.

#### **§ 20.**

Koszty związane z nabyciem zarządu nieruchomości, o którym mowa w art. 9 ust. 2, ponosi państwowa lub komunalna jednostka organizacyjna nabywająca zarząd.

#### **§ 21.**

Likwidacja państwowej lub komunalnej jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej powoduje wygaśnięcie zarządu nieruchomości oddanej tej jednostce.

### **Rozdział 4**

#### **Ustalanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego i zarządu nieruchomościami**

#### **§ 22.**

1. Rejonowy organ w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy - ustalają wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu lub zarząd nieruchomości, zgodnie z ceną ustaloną na podstawie art. 39.
2. W wypadku aktualizacji ceny, o której mowa w art. 43 ust. 1, ustalona cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste lub nieruchomości oddanej w zarząd nie może być większa od wartości gruntu lub nieruchomości określonej stosownie do art. 38.

#### **§ 23.**

W wypadku oddania w zarząd gruntu zabudowanego, opłatę z tytułu zarządu ustala się z uwzględnieniem łącznej ceny gruntu i położonych na tym gruncie budynków, urządzeń i lokali.

#### **§ 24.**

1. Opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oraz gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi obniża się o 50%, jeżeli dochód miesięczny na jednego członka rodziny osoby zobowiązanej do wniesienia opłaty nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Z obniżki tej nie mogą korzystać osoby, które skorzystały już z obniżki określonej w art. 41 ust. 2.
2. W wypadku przejścia prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz osoby trzeciej, obniżka przyznana na podstawie ust. 1 nie przechodzi na tę osobę.
3. Opłatę roczną za grunty oddane lub oddawane w użytkowanie wieczyste pod budowę:
  - 1) obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi,
  - 2) punktów katechetycznych,
  - 3) plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych,
  - 4) archiwów i muzeów diecezjalnych,
  - 5) seminariów duchownych,
  - 6) domów zakonnych,
  - 7) siedzib naczelnych władz kościołów i innych związków wyznaniowych- obniża się do wysokości 0,3% ceny gruntu ustalonej stosownie do art. 39.

## § 25.

1. Emeryci i renciści oraz inne osoby będące członkami spółdzielni mieszkaniowej, którym przysługują uprawnienia określone w art. 41 ust. 2 oraz w § 24 ust. 1, korzystają z tych uprawnień przez ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji domów; wysokość ulgi odpowiada obniżce opłaty rocznej udzielonej spółdzielni mieszkaniowej za użytkowanie wieczyste gruntu.
2. Obniżki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu udziela rejonowy organ w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez emerytów i rencistów, o których mowa w ust. 1.

## § 26.

Opłat rocznych wymienionych w rozporządzeniu nie pobiera się od użytkowników wieczystych, którzy na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów wnieśli jednorazowo opłatę za cały okres użytkowania wieczystego. Użytkownicy wieczyści, którzy wnieśli opłatę za okres krótszy niż czas trwania prawa użytkowania wieczystego, uiszczają opłaty na podstawie rozporządzenia po upływie tego okresu.

## § 27.

1. Pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu wnosi się najpóźniej w dniu zawarcia umowy, o której mowa w art. 19, a pierwszą opłatę z tytułu zarządu nieruchomości wnosi się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o oddaniu nieruchomości w zarząd stała się ostateczna. Opłata roczna jest płatna z góry do

dnia 31 marca każdego roku, chyba że strony uzgodnią inny termin zapłaty, który nie może przekroczyć danego roku kalendarzowego.

2. Jednostki organizacyjne, które nabyły zarząd nieruchomości na mocy umowy, nie wnoszą pierwszej opłaty z tytułu zarządu.

## **Rozdział 5**

### **Zasady i tryb ustalania opłat za niezabudowanie bądź niezagospodarowanie gruntów w określonym terminie**

#### **§ 28.**

3. Cena gruntu, o której mowa w ust. 1 i 2, równa się cenie, od której ustala się opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, zarządu lub użytkowania tego gruntu. ust. 1 i 2 utraciły moc

#### **§ 30.**

§ 29 skreślony

Opłaty ustala w drodze decyzji rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy. W decyzji tej określa się również terminy wnoszenia opłat. § 31 i 32 skreślone

## **Rozdział 7**

rozdział 6 skreślony (§ 33-35).

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§ 36.**

Właściciele domów lub lokali nabytych na podstawie umowy sprzedaży zawartej przed dniem wejścia w życie rozporządzenia spłacają cenę sprzedaży w wysokości i na warunkach określonych w tych umowach.

#### **§ 36a.**

1. Osobom, które na podstawie umów zawartych przed dniem 1 stycznia 1995 r. poniosły nakłady na:
  - 1) remont kapitalny domu lub lokalu,
  - 2) przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal będący przedmiotem sprzedaży,
  - 3) budowę lokalu w ramach nadbudowy lub rozbudowy domu,- zalicza się te nakłady na poczet ceny sprzedaży domu lub lokalu.
2. Przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów, o których mowa w ust. 1, bierze się za podstawę zakres faktycznie wykonanych robót, przyjmując ich wartość w dniu sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 5 ust. 2.

#### **§ 37.**

1. Opłatę roczną na użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oraz gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, ustaloną w związku z aktualizacją ceny gruntów dokonaną po dniu 5 grudnia 1990 r., obniża się:
  - 1) w roku 1991 o 50%,
  - 2) w roku 1992 o 40%,
  - 3) w roku 1993 o 30%,
  - 4) w roku 1994 o 20%,
  - 5) w roku 1995 o 10%.
2. Łączna obniżka opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, przyznana na podstawie ust. 1 oraz art. 41 ust. 2 i § 24 ust. 1, nie może przekraczać 50% opłaty rocznej.

### § 38.

1. W razie zwłoki w uiszczeniu opłat przewidzianych w rozporządzeniu pobiera się odsetki na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
2. Waloryzacji, o której mowa w § 10 i 12, dokonuje się stosując wskaźniki określone w § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie zasad i trybu rozliczeń w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (Dz.U. Nr 72, poz. 315).

### § 39.

Tracą moc:

- 1) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntu i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz.U. z 1989 r. Nr 14, poz. 75),
- 2) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w zarząd oraz użytkowania nieruchomości państwowych, przekazywania tych nieruchomości między państwowymi jednostkami organizacyjnymi i dokonywania rozliczeń z tego tytułu (Dz.U. Nr 47, poz. 240 i z 1988 r. Nr 33, poz. 244),
- 3) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie zasad i trybu ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zarządu i użytkowania gruntów (Dz.U. z 1989 r. Nr 14, poz. 78),
- 4) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie zasad i trybu ustalania opłat rocznych za niewykorzystywanie gruntów zgodnie z przeznaczeniem (Dz.U. Nr 47, poz. 242 i z 1988 r. Nr 33, poz. 246).

### § 40.

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