

## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 16 marca 1993 r.

**w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu.**

Na podstawie art. 2d ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 83, poz. 373 i z 1992 r. Nr 91, poz. 455) zarządza się, co następuje:

## Rozdział 1

## Przepisy ogólne

§ 1. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 83, poz. 373 i z 1992 r. Nr 91, poz. 455).

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) właściwym organie. — należy przez to rozumieć wojewodę w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i będących w zarządzie państwowych osób prawnych, kierownika urzędu rejonowego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i będących w użytkowaniu spółdzielni lub zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy,

- 2) spółdzielniach — należy przez to rozumieć również związki spółdzielcze.

## Rozdział 2

**Stwierdzanie prawa państwowych i komunalnych osób prawnych do zarządu nieruchomościami, prawa użytkowania nieruchomości przez spółdzielnie oraz rodzaje dokumentów niezbędnych w tych sprawach**

§ 3. Stwierdzenia prawa państwowych i komunalnych osób prawnych do zarządu nieruchomościami właściwy organ dokonuje z urzędu, według stanu na dzień 5 grudnia 1990 r., wskazując w uzasadnieniu decyzji, o której mowa w art. 2 ust. 3, podstawę stwierdzenia tego prawa.

§ 4. 1. Stwierdzenia prawa państwowych i komunalnych osób prawnych do zarządu nieruchomościami dokonuje się na podstawie co najmniej jednego z następujących dokumentów:

- 1) decyzji o przekazaniu nieruchomości w zarząd,
- 2) decyzji o przekazaniu nieruchomości w użytkowanie, jeżeli została wydana przed dniem 1 sierpnia 1985 r.,

- 3) umowy między państwowymi jednostkami organizacyjnymi o przekazaniu prawa zarządu do nieruchomości, zawartej za zgodą organu,
- 4) umowy zawartej w formie aktu notarialnego przed dniem 1 lutego 1989 r. przez państwowe jednostki organizacyjne o nabyciu nieruchomości od osób innych niż Skarb Państwa,
- 5) wypisu z księgi wieczystej potwierdzającej prawo zarządu lub prawo użytkowania nieruchomości,
- 6) decyzji o naliczeniu lub aktualizacji opłat z tytułu zarządu nieruchomością,
- 7) decyzji o naliczeniu lub aktualizacji opłat z tytułu użytkowania nieruchomości, jeżeli została wydana przed dniem 1 sierpnia 1985 r.,
- 8) uchwały, zarządzenia lub decyzji, wydanych w sprawie podziału, łączenia, likwidacji i utworzenia państwowych i komunalnych jednostek organizacyjnych, oraz podejmowanych na ich podstawie uchwał komisji powoływanych w tych sprawach, jeżeli ustalenia tych dokumentów dotyczą jednoznacznie określonych nieruchomości,
- 9) protokołu przekazania nieruchomości, sporządzonego między państwowymi jednostkami organizacyjnymi przed dniem 1 sierpnia 1985 r.,
- 10) umowy o przekazaniu nieruchomości lub protokołu przekazania nieruchomości, sporządzonych między organizacjami społeczno-zawodowymi, politycznymi lub spółdzielczymi a państwowymi jednostkami organizacyjnymi przed dniem 22 października 1961 r.

2. Stwierdzenia prawa do zarządu nieruchomościami można także dokonać na podstawie zeznań świadków lub oświadczeń stron, potwierdzających przekazanie nieruchomości państwowym i komunalnym jednostkom organizacyjnym, złożonych zgodnie z art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli nie zachowały się dokumenty, o których mowa w ust. 1.

3. Jeżeli właściwy organ nie dysponuje dokumentami, o których mowa w ust. 1, może wezwać państwowe i komunalne osoby prawne do dostarczenia, w wyznaczonym terminie, dokumentów stanowiących dowody przy stwierdzeniu prawa do zarządu nieruchomościami albo zeznań świadków lub oświadczeń stron złożonych w tym zakresie.

§ 5. Właściwy organ zawiera ze spółdzielnią, na jej wniosek, umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków i innych urządzeń oraz lokali po stwierdzeniu przez ten organ prawa do użytkowania nieruchomości przez spółdzielnię, według stanu na dzień 5 grudnia 1990 r.

§ 6. 1. Stwierdzenia prawa użytkowania nieruchomości przez spółdzielnię dokonuje się na podstawie co najmniej jednego z następujących dokumentów:

- 1) decyzji o przekazaniu spółdzielni nieruchomości w użytkowanie,
- 2) decyzji o naliczeniu lub aktualizacji opłat z tytułu użytkowania nieruchomości.

2. Stwierdzenia prawa użytkowania nieruchomości można także dokonać na podstawie zeznań świadków lub oświadczeń stron potwierdzających przekazanie nierucho-

mości w użytkowanie spółdzielniom, złożonych zgodnie z art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli nie zachowały się dokumenty, o których mowa w ust. 1.

3. Jeżeli właściwy organ nie dysponuje dokumentami, o których mowa w ust. 1, może wezwać spółdzielnię do dostarczenia, w wyznaczonym terminie, dokumentów stanowiących dowody przy stwierdzeniu prawa użytkowania nieruchomości albo zeznań świadków lub oświadczeń stron złożonych w tym zakresie.

### Rozdział 3

#### **Uznawanie środków państwowych i komunalnych osób prawnych za środki własne tych osób, określanie wysokości kwot należnych z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne lub spółdzielnie oraz rodzaje dokumentów niezbędnych w tych sprawach**

§ 7. Za środki własne, o których mowa w art. 2 ust. 2, uznaje się środki finansowe pochodzące ze źródeł innych niż budżet państwa, a w szczególności:

- 1) z podziału osiągniętego zysku,
- 2) z funduszy utworzonych z narzutów zaliczanych w koszty działalności, wykorzystanych na inwestycje,
- 3) z ulg podatkowych i amortyzacyjnych wykorzystanych na inwestycje,
- 4) z wpłat innych osób prawnych z tytułu udziału w wybudowaniu budynków i innych urządzeń oraz lokali lub w nabyciu nakładów poniesionych na ich wybudowanie,
- 5) ze środków obrotowych,
- 6) z zakładowych funduszy socjalnego i mieszkaniowego, wykorzystanych na budowę lub nabycie budynków i innych urządzeń oraz lokali,
- 7) ze środków otrzymanych przez osobę prawną od byłych zjednoczeń i organizacji równorzędnych, wykorzystanych na budowę budynków i innych urządzeń oraz lokali lub na ich nabycie, a także na spłatę kredytu bankowego.

§ 8. 1. Podstawę do uznania środków państwowych i komunalnych osób prawnych za środki własne tych osób stanowią dokumenty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami świadczą o źródłach pochodzenia środków finansowych, a w szczególności:

- 1) zarządzenia o utworzeniu lub przekształceniu państwowej i komunalnej osoby prawnej,
- 2) sprawozdania z finansowania inwestycji,
- 3) decyzje o przekazaniu środków finansowych na inwestycje,
- 4) umowy o partycypacji w kosztach inwestycji,
- 5) orzeczenia i protokoły z badania bilansów.

2. Jeżeli państwowa lub komunalna osoba prawna nie dysponuje żadnym z dokumentów, o których mowa w ust. 1, podstawę uznania środków za własne może stanowić oświadczenie kierownika i głównego księgowego osoby prawnej o braku właściwej dokumentacji oraz o źródłach finansowania. W oświadczeniu powinny być wymienione

rodzaje środków finansowych użytych na wybudowanie lub nabycie budynków i innych urządzeń oraz lokali, a także lata, w których środki te były wydatkowane. Do oświadczeń stosuje się odpowiednio art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego.

3. W razie wątpliwości co do faktów stwierdzonych w oświadczeniach, właściwy organ może żądać dodatkowych wyjaśnień, a jeżeli ich nie uzyska lub jeżeli wyjaśnienia nie będą przekonujące, może nie uznać oświadczenia za wystarczający dowód w sprawie.

§ 9. 1. Państwowa lub komunalna osoba prawna, zainteresowana uznaniem środków finansowych za jej środki własne, przedstawia właściwemu organowi dokumenty lub oświadczenia, o których mowa w § 8.

2. Właściwy organ może zażądać dostarczenia lub uzupełnienia, w wyznaczonym terminie, dokumentów lub oświadczeń albo złożenia dodatkowych wyjaśnień.

3. Nieprzedstawienie w wyznaczonym terminie dokumentów lub oświadczeń albo uchylenie się od dodatkowych wyjaśnień może być uznane za brak dowodów na to, że państwowa lub komunalna osoba prawna wybudowała albo nabyła budynki i inne urządzenia oraz lokale ze środków własnych.

§ 10. 1. Wysokość kwot należnych z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne określa się według ich wartości i stanu na dzień 5 grudnia 1990 r.

2. Kwoty należne z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali, określone w sposób, o którym mowa w ust. 1, podlegają waloryzacji na dzień wydania decyzji stwierdzającej to nabycie.

§ 11. 1. Jeżeli państwowa lub komunalna osoba prawna sfinansowała budowę lub nabycie budynków i innych urządzeń oraz lokali ze środków własnych, o których mowa w § 7, oraz ze środków budżetu państwa, wysokość kwoty należnej z tytułu nabycia własności tych obiektów ustala się w wysokości środków budżetu państwa po ich waloryzacji na dzień wydania decyzji stwierdzającej nabycie.

2. Jeżeli państwowa lub komunalna osoba prawna dokonała ze środków własnych przebudowy lub modernizacji budynków i innych urządzeń oraz lokali, wysokość kwoty należnej z tytułu nabycia własności tych obiektów pomniejsza się o zwaloryzowane nakłady poniesione na ich przebudowę lub modernizację.

3. Przy określaniu wysokości kwot należnych od państwowych i komunalnych osób prawnych z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali stosuje się odpowiednio art. 40 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, Nr 103, poz. 446 i Nr 107, poz. 464).

§ 12. Waloryzację, o której mowa w § 10 i 11, przeprowadza się według zasad obowiązujących przy zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, stosując ostatni wskaźnik waloryzacyjny, opublikowany przed dniem wydania decyzji, o której mowa w art. 2 ust. 3.

§ 13. Wysokość kwot należnych z tytułu przeniesienia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali na rzecz spółdzielni określa się według ich wartości i stanu na dzień zawarcia umowy o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali położonych na tych gruntach.

#### Rozdział 4

#### Zabezpieczanie wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne

§ 14. Do zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z uwzględnieniem zmian wynikających z przepisów niniejszego rozdziału oraz przepisów art. 2 ust. 9 pkt 1—6.

§ 15. 1. Z wnioskiem o dokonanie wpisu hipoteki występuje właściwy organ. Do wniosku należy dołączyć decyzję, o której mowa w art. 2 ust. 3.

2. Wniosek o dokonanie wpisu hipoteki powinien dodatkowo zawierać oświadczenie właściwego organu, że wierzytelność z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali nie została zaspokojona do dnia złożenia wniosku, mimo upływu terminu wyznaczonego w decyzji, o której mowa w art. 2 ust. 3.

3. Jeżeli dla nieruchomości nie założono księgi wieczystej, wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien być połączony z wnioskiem o założenie księgi wieczystej oraz o dokonanie w tej księdze wpisu własności gruntów na rzecz Skarbu Państwa lub gminy oraz użytkowania wieczystego tych gruntów, a także własności położonych na nich budynków i innych urządzeń oraz lokali na rzecz państwowej lub komunalnej osoby prawnej.

§ 16. 1. Wykreślenie hipoteki następuje w wypadku:

- 1) zaspokojenia wierzytelności — na podstawie oświadczenia właściwego organu,
- 2) zaspokojenia wierzytelności w wysokości równej kwocie uzyskanej ze zbycia nieruchomości, jeżeli państwowa lub komunalna osoba prawna zobowiązana do spłacenia wierzytelności wystąpiła o zgodę na zrzeczenie własności nieruchomości, a właściwy organ zgody tej odmówił — na podstawie oświadczenia właściwego organu,
- 3) przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego lub komunalnego w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa lub jednoosobową spółkę gminy — na podstawie aktu przekształcenia,
- 4) postawienia przedsiębiorstwa państwowego lub komunalnego w stan likwidacji, zgodnie z ustawą o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych — na podstawie decyzji organu założycielskiego,
- 5) zbycia wszystkich lokali mieszkalnych, które stały się przedmiotem odrębnej własności, jeżeli w budynku znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne — na podstawie umów sprzedaży.

2. Wykreślenie hipoteki następuje na wniosek.

3. Wykreślenie hipoteki może nastąpić z urzędu w wypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, jeżeli sąd prowadzący księgę wieczyste dysponuje dokumentami stwierdzającymi zbycie wszystkich lokali mieszkalnych.

§ 17. Państwowe i komunalne osoby prawne są zobowiązane do zawiadomienia właściwego organu o sprzedaży, wydzierżawieniu, wynajęciu lub innym odpłatnym udostępnieniu nieruchomości lub jej części, jeżeli na nieruchomościach tych dokonano zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności.

#### Rozdział 5

#### Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. 1. Wysokość oraz sposób i terminy zapłaty kwot należnych z tytułu nabycia własności budynków i innych

urządzeń oraz lokali, określone w decyzjach podjętych przed dniem 24 grudnia 1992 r. lub umowach zawartych przed tym dniem, pozostają bez zmian.

2. Jeżeli w decyzjach lub umowach, o których mowa w ust. 1, nie określono sposobu i terminów zapłaty kwot należnych z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali, właściwe organy wydadzą decyzje uzupełniające, określając w nich terminy, po których upływie nie spłacona część należności będzie podlegała zabezpieczeniu hipotecznemu na zasadach określonych ustawą.

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

Prezes Rady Ministrów: *H. Suchocka*