

# **Specustawa mieszkaniowa. Komentarz**

# Spis treści

O Autorach .....	XVII
Wykaz skrótów .....	XIX
Wykaz literatury .....	XXVII
Wprowadzenie .....	XXXV
<b>Komentarz do ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496) .....</b>	<b>1</b>
<b>Rozdział 1. Przepisy ogólne .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 1. [Zakres przedmiotowy] (A. Jakubowski) .....</b>	<b>3</b>
I. Materia regulacji .....	3
II. Projekt regulacji .....	3
III. Zakres przedmiotowy InwestMieszkU .....	4
IV. Ocena społeczna projektu InwestMieszkU .....	4
V. Cele i funkcje InwestMieszkU .....	5
VI. Rozbieżność między uzasadnieniem a treścią InwestMieszkU .....	6
VII. Kierunki wykładni celowościowej i funkcjonalnej InwestMieszkU .....	6
VIII. Konstytucyjność InwestMieszkU .....	7
A. Uwagi ogólne .....	7
B. Konstytucyjność InwestMieszkU a zgodność z Konstytucją RP innych specustaw .....	7
C. Problem konstytucyjności modyfikacji reguł postępowania .....	11
D. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a konstytucyjna zasada zrównoważonego rozwoju .....	11
E. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a konstytucyjna zasada proporcjonalności i równości .....	12
F. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a konstytucyjna zasada ochrony środowiska .....	13

G. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a konstytucyjny obowiązek zapewnienia porządku publicznego w postaci ładu architektoniczno-przestrzennego .....	13
H. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a konstytucyjne wymogi ochrony własności podmiotów innych niż inwestor .....	14
I. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a konstytucyjne wymogi sprawności administracji .....	15
IX. Zakres podmiotowy InwestMieszkU .....	15
X. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a regulacje ogólne .....	15
XI. Wpływ InwestMieszkU na stosowanie regulacji ogólnych .....	16
XII. „Część inwestycji” w rozumieniu InwestMieszkU .....	17
XIII. Sprzeczność niewyłączenia regulacji ogólnych w sprawach inwestycji mieszkaniowych z deklaracją projektodawcy InwestMieszkU .....	17
XIV. Odpowiednie stosowanie PrBud .....	18
<b>Art. 2. [Objaśnienie pojęć] (K. Rokicka-Murszewska) .....</b>	<b>19</b>
I. Uwagi ogólne .....	20
II. Objasnienia poszczególnych pojęć .....	20
A. Inwestor .....	20
B. Inwestycja mieszkaniowa .....	21
C. Inwestycja towarzysząca .....	24
D. Kataster nieruchomości .....	26
E. Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym .....	26
F. Powierzchnia użytkowa mieszkań .....	27
<b>Art. 3. [Formy realizacji działalności handlowej i usługowej] (K. Rokicka-Murszewska) .....</b>	<b>28</b>
I. Uwagi ogólne .....	28
II. Warunki lokalizacji samodzielnego obiektu budowlanego .....	29
III. Pojęcie powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową .....	29
IV. Działalność handlowa i usługowa .....	30
<b>Art. 4. [Pierwszeństwo inwestycji] (K. Rokicka-Murszewska) .....</b>	<b>30</b>
I. Uwagi ogólne .....	31
II. Interpretacja zasady pierwszeństwa. Oświadczenie inwestora .....	31
III. Przepis art. 4 InwestMieszkU a lokalizacja inwestycji celu publicznego .....	33
<b>Art. 5. [Tereny podlegające ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową] (A. Lewińska-Karwecka) .....</b>	<b>33</b>
I. Uwagi ogólne .....	35
II. Tereny podlegające ochronie .....	36
III. Formy ochrony przyrody. Otuliny .....	44
IV. Rodzinne ogrody działkowe .....	47

V. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....	52
VI. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy .....	54
A. Wstęp .....	54
B. Ogólna charakterystyka studium .....	55
C. Aktualność studium .....	59
D. Studium a inne dokumenty planistyczne. Zgodność a niesprzeczność .....	59
E. Studium a decyzja administracyjna .....	61
F. Zaskarżalność studium. Naruszenie interesu prawnego ustaleniami studium .....	63
VII. Uchwała o utworzeniu parku kulturowego .....	64
VIII. Rewitalizacja terenów .....	66
IX. Uwagi końcowe .....	71
<b>Rozdział 2. Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych .....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 6. [Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna] (A. Sypnicki) .....</b>	<b>75</b>
I. Cel sporządzenia koncepcji .....	76
II. Treść koncepcji .....	77
III. Rola koncepcji .....	80
IV. Obszar, dla którego wydawana jest koncepcja .....	82
V. Podmiot uprawniony do sporządzenia koncepcji .....	85
<b>Art. 7. [Ustalenie lokalizacji] (A. Sypnicki) .....</b>	<b>87</b>
I. Organ rozpatrujący wniosek .....	92
II. Inwestor .....	93
III. Nieruchomość objęta wnioskiem .....	95
IV. Termin rozpatrzenia przez organ .....	105
V. Treść wniosku .....	110
VI. Procedura w przedmiocie rozpatrzenia wniosku .....	117
VII. Uwagi do wniosku .....	120
VIII. Organy opiniujące .....	123
IX. Organy dokonujące uzgodnienia .....	126
X. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy .....	128
XI. Zakaz nałożenia na inwestora spełnienia obowiązków niewynikających z przepisów odrębnych .....	133
<b>Art. 8. [Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej] (K. Rokicka-Murszewska) .....</b>	<b>134</b>
I. Uwagi ogólne .....	135
II. Zakres związania organu wydającego uchwałę wnioskiem inwestora .....	136
III. Treść uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i charakterystyka jej elementów .....	137
A. Rodzaj inwestycji .....	138
B. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową .....	138
C. Minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań oraz liczba mieszkań .....	139
D. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową .....	140

E. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu .....	140
F. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 8 ust. 1 pkt 8 InwestMieszkU .....	142
G. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową .....	144
H. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków .....	145
IV. Charakter prawny uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej .....	145
V. Publikacja uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w wojewódzkim dzienniku urzędowym i jej konsekwencje .....	148
VI. Wygaśnięcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej .....	148
VII. Obowiązek informacyjny gminy .....	149
<b>Art. 9. [Uwzględnianie inwestycji przy sporządzaniu planu miejscowego]</b> <i>(K. Rokicka-Murszewska)</i> .....	149
I. Uwagi ogólne .....	150
II. „Uwzględnienie” inwestycji mieszkaniowej w planie miejscowym .....	150
III. Termin na uwzględnienie .....	151
IV. Wydanie pozwolenia na użytkowanie .....	151
V. Pojęcie realizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 9 InwestMieszkU a decyzja odmowna lub unieważnienie decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie .....	152
<b>Art. 10. [Warunki inwestycji na obszarze kolejowym]</b> <i>(J. Piecha)</i> .....	153
I. Cel przepisu .....	153
II. Obszar kolejowy .....	154
III. Szczególny charakter przepisu .....	156
IV. Realizacja inwestycji mieszkaniowych na terenach zamkniętych .....	159
V. Warunki realizacji inwestycji mieszkaniowych na obszarze kolejowym .....	160
VI. Potwierdzenie spełnienia warunków .....	168
<b>Art. 11. [Warunki inwestycji na obszarze portów i przystani morskich]</b> <i>(J. Piecha)</i> .....	176
I. Cel przepisu .....	176
II. Obszar portów i przystani morskich .....	177
III. Warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze portu lub przystani .....	179
IV. Potwierdzenie spełnienia warunków .....	186
<b>Art. 12. [Warunki inwestycji wynikające z odrębnych przepisów]</b> <i>(A. Lewińska-Karwecka)</i> .....	187
I. Skutki prawne uchwały i uzgodnień .....	188
II. Ochrona gruntów rolnych i leśnych. Wyłączenie .....	192
<b>Art. 13. [Prawo wyboru trybu realizacji inwestycji]</b> <i>(A. Lewińska-Karwecka)</i> .....	199
<b>Art. 14. [Wyłączenie stosowania przepisów KPA]</b> <i>(J. Piecha)</i> .....	209
I. Cel przepisu .....	210
II. Zakres i skutki przepisu .....	210

<b>Art. 15. [Skarga na uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej]</b> ( <i>J. Piecha</i> ) .....	218
I. Cel przepisu .....	218
II. Legitymacja do wniesienia skargi .....	218
III. Skarga na uchwałę – aspekt formalny .....	226
IV. Zakres badania skargi .....	227
V. Rozstrzygnięcie sądu w przedmiocie uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej .....	229
VI. Termin wniesienia skargi .....	234
<b>Art. 16. [Rozpatrzenie skargi]</b> ( <i>J. Piecha</i> ) .....	235
I. Cel przepisu .....	236
II. Stosowanie PrPostAdm do skargi na uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej .....	236
III. Modyfikacja terminów .....	239
<b>Rozdział 3. Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych</b> .....	241
<b>Art. 17. [Standardy (wymogi) lokalizacji inwestycji mieszkaniowych]</b> ( <i>A. Sypnicki</i> ) .....	241
I. Uzbrojenie nieruchomości .....	243
II. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej .....	248
III. Wysokość inwestycji mieszkaniowej .....	255
<b>Art. 18. [Zobowiązanie inwestora]</b> ( <i>A. Sypnicki</i> ) .....	262
<b>Art. 19. [Lokalne standardy urbanistyczne]</b> ( <i>A. Sypnicki</i> ) .....	267
<b>Rozdział 4. Przygotowanie i realizacja inwestycji towarzyszących</b> .....	277
<b>Art. 20. [Organ podejmujący uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej]</b> ( <i>A. Sypnicki</i> ) .....	277
<b>Art. 21. [Warunki wydania zezwolenia na zajęcie pasa drogowego]</b> ( <i>A. Sypnicki</i> ) .....	282
<b>Art. 22. [Zawarcie porozumienia z inwestorem]</b> ( <i>A. Sypnicki</i> ) .....	287
<b>Art. 23. [Obowiązek zapewnienia przez gminę funkcjonowania inwestycji]</b> ( <i>A. Sypnicki</i> ) .....	294
<b>Art. 24. [Odpowiednie stosowanie do porozumień zawieranych z innymi podmiotami]</b> ( <i>A. Sypnicki</i> ) .....	295
<b>Rozdział 5. Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących</b> .....	297
<b>Art. 25. [Znaczenie i skutki prawne uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej]</b> ( <i>A. Lewińska-Karwecka</i> ) .....	297
I. Uwagi ogólne .....	298
II. Moc wiążąca uchwały .....	299
III. Zmiana oznaczenia nieruchomości .....	301
IV. Skutki prawne uchwały .....	303

V. Wygaśnięcie uchwały .....	305
VI. Rozszerzenie pojęcia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ....	308
VII. Zgłoszenie robót budowlanych a uchwałą .....	311
VIII. Uwaga <i>de lege ferenda</i> .....	312
<b>Art. 26. [Wniosek o wydanie zgody wodnoprawnej]</b> ( <i>P. Nowakowski-Węgrzynowski</i> ) .....	313
I. Zgoda wodnoprawna a inwestycja mieszkaniowa .....	314
A. Cel art. 26 InwestMieszku .....	314
B. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej .....	314
C. Pozwolenie wodnoprawne wobec pozwolenia na budowę .....	314
D. Realizacja sieci uzbrojenia .....	314
E. Przyrzeczenie .....	315
II. Zgoda wodnoprawna .....	315
A. Uwagi ogólne .....	315
B. Formy zgód wodnoprawnych .....	316
C. Pozwolenie wodnoprawne .....	317
D. Zgłoszenie wodnoprawne .....	318
E. Zakaz naruszeń .....	320
F. Ocena wodnoprawna .....	320
G. Organ właściwy do wydania zgody wodnoprawnej .....	321
H. Termin na wydanie zgody wodnoprawnej .....	321
I. Wyłączenia formalne .....	321
J. Odesłanie .....	321
III. Kara z tytułu zwłoki .....	322
<b>Art. 27. [Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach]</b> ( <i>A. Sidorowska-Ciesielska</i> ) .....	323
I. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji mieszkaniowej .....	324
II. Termin wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i konsekwencje jego naruszenia .....	325
III. Cel wprowadzenia kary pieniężnej za niewydanie decyzji w terminie .....	327
IV. Analogiczne regulacje prawne dotyczące kar pieniężnych za niewydanie decyzji w określonym ustawowo terminie .....	329
V. Obliczenie terminu załatwienia sprawy .....	329
VI. Zastrzeżenia podnoszone na etapie prac legislacyjnych .....	334
<b>Art. 28. [Pozwolenie na użytkowanie]</b> ( <i>A. Lewińska-Karwecka</i> ) .....	335
<b>Art. 29. [Należności z tytułu kar wymierzanych organowi, odesłanie]</b> ( <i>A. Sidorowska-Ciesielska</i> ) .....	348
I. Stosowanie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji .....	348
II. Analogiczne regulacje prawne odsyłające do przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji .....	350
<b>Art. 30. [Ustalanie praw rzeczowych na nieruchomości]</b> ( <i>A. Sidorowska-Ciesielska</i> ) .....	350
I. Zasady ustalania praw rzeczowych na nieruchomości i dokonywania doręczeń ....	350
II. Stan prawny nieruchomości .....	351

III. Zasady dokonywania doręczeń .....	352
IV. Formy doręczenia pism .....	353
V. Procedura doręczenia przez obwieszczenie .....	355
VI. Skutki prawne doręczenia w trybie art. 49 KPA .....	357
VII. Analogiczne regulacje prawne dotyczące doręczeń .....	357
<b>Art. 31. [Szczególne uprawnienie organu] (P. Nowakowski-Węgrzynowski) .....</b>	<b>358</b>
I. Treść przepisu .....	358
A. Uwagi ogólne .....	358
B. Przepisy KPA .....	359
C. Rozwiązania podobne .....	359
D. Przesłanka zastosowania art. 31 .....	360
E. Legitymacja przedstawiciela .....	360
II. Forma powołania przedstawiciela .....	361
III. Stosowanie praktyczne .....	361
A. Uwagi ogólne .....	361
B. Postanowienie .....	361
C. Osoba przedstawiciela .....	362
D. Wynagrodzenie przedstawiciela .....	363
IV. Postulaty <i>de lege ferenda</i> .....	363
A. Uwagi ogólne .....	363
B. Rozwiązanie indywidualne .....	363
C. Rozwiązanie kompleksowe .....	364
D. Uzasadnienie .....	364
<b>Art. 32. [Zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów] (A. Sidorowska-Ciesielska) .....</b>	<b>364</b>
I. Zezwolenie na wycięcie drzew lub krzewów .....	365
II. Odpowiednie stosownie przepisów o ochronie przyrody .....	367
III. Dodatkowe informacje zawarte we wniosku o pozwolenie na budowę .....	368
IV. Uzgodnienie rozstrzygnięcia w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów .....	370
V. Uzgodnienie ze starostą albo marszałkiem województwa .....	374
VI. Pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków .....	374
VII. Analogiczne regulacje prawne dotyczące usuwania drzew lub krzewów .....	374
<b>Art. 33. [Nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności]</b>	
<b>(A. Sidorowska-Ciesielska) .....</b>	<b>375</b>
I. Rygor natychmiastowej wykonalności decyzji o pozwoleniu na budowę .....	375
II. Niezbędność nadania rygoru natychmiastowej wykonalności .....	376
III. Dobra uzasadniająca nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności .....	377
IV. Wymogi dotyczące treści odwołania .....	380
V. Termin rozpatrzenia odwołania .....	381
VI. Ograniczenia w orzekaniu w stosunku do decyzji o pozwoleniu na budowę .....	382
VII. Postępowanie przed sądem administracyjnym w sprawie skargi na decyzję w przedmiocie pozwolenia na budowę .....	384
VIII. Zastrzeżenia podnoszone na etapie prac legislacyjnych .....	386



<b>Art. 34. [Terminy przy rozpatrywaniu skarg na decyzje o pozwoleniu na budowę]</b>	
(A. Sidorowska-Ciesielska) .....	386
I. Terminy w postępowaniu wszczętym skargą na decyzje o pozwoleniu na budowę .....	387
II. Termin na przekazanie akt sprawy .....	387
III. Termin rozpoznania skargi .....	388
<b>Rozdział 6. Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących .....</b>	<b>391</b>
<b>Art. 35. [Zakres ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości]</b>	
(P. Nowakowski-Węgrzynowski) .....	391
I. Treść przepisu .....	392
A. Redakcja art. 35 w korelacji z art. 36 .....	392
B. Zakres przedmiotowy .....	392
C. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości a cel publiczny .....	393
II. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości .....	397
A. Instytucja ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości .....	397
B. Przesłanki dopuszczenia ograniczenia .....	398
C. Ograniczenie jako element decyzji o zezwoleniu na budowę .....	398
D. Treść decyzji w zakresie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości ...	399
E. Strony postępowania .....	400
F. Skutek decyzji ostatecznej .....	401
G. Wpis do księgi wieczystej .....	401
H. Wyłączenie wymogów PrBud .....	402
I. Orzecznictwo związane z art. 124 GospNierU na gruncie art. 35 InwestMieszkU .....	402
J. Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym .....	402
III. Rokowania .....	403
A. Rokowania jako jedna z przesłanek .....	403
B. Charakter rokowań .....	404
C. Wymogi rokowań .....	404
D. Przedmiot rokowań .....	405
E. Forma zakończenia rokowań .....	407
F. Wyłączenie obowiązku rokowań .....	407
IV. Przywrócenie do stanu poprzedniego .....	408
A. Zakres pojęciowy „przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego” .....	408
B. Termin .....	409
V. Odszkodowania .....	409
A. Rodzaje odszkodowań .....	409
B. Charakter prawny odszkodowania .....	410
C. Strony i organ .....	411
D. Odszkodowanie za ograniczenie korzystania z nieruchomości .....	411
E. Odszkodowanie za brak przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego .....	412
F. Odszkodowanie z tytułu nieprzewidzianych szkód .....	413

G. Odszkodowanie za udostępnienie nieruchomości w związku z awarią lub konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej .....	414
H. Zmniejszenie wartości nieruchomości .....	415
I. Wyłączenie obowiązku ustalania odszkodowań na podstawie art. 35 i 36 InwestMieszku .....	416
<b>Art. 36. [Decyzja o odszkodowaniu] (P. Nowakowski-Węgrzynowski) .....</b>	<b>416</b>
I. Treść przepisu .....	417
A. Korelacja art. 35 i 36 InwestMieszku .....	417
B. Zakres przedmiotowy .....	417
II. Obowiązek udostępnienia nieruchomości .....	418
III. Postępowanie odszkodowawcze .....	420
A. Rodzaje odszkodowań i sposoby ich ustalania .....	420
B. Wszczęcie postępowania. Terminy .....	420
C. Organ ustalający odszkodowanie .....	421
D. Wysokość odszkodowania .....	422
E. Ustalenie wysokości odszkodowania .....	423
F. Operat szacunkowy .....	423
G. Wypłata odszkodowania .....	426
H. Koszty postępowania .....	427
IV. Powództwo do sądu powszechnego .....	427
A. Tryb mieszany dochodzenia roszczenia odszkodowawczego .....	427
B. Termin na wniesienie powództwa .....	428
C. Strona niezadowolona z wysokości odszkodowania .....	429
D. Pozwany .....	429
E. Opłata .....	430
F. Właściwość sądu .....	430
G. Wyrokowanie .....	430
<b>Art. 37. [Żądanie nabycia przez inwestora własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości] (P. Nowakowski-Węgrzynowski) .....</b>	<b>430</b>
I. Uwagi wstępne .....	431
II. Roszczenie o wykup .....	431
A. Przesłanki realizacji roszczenia .....	431
B. Podmioty uprawnione .....	432
C. Przedmiot roszczenia .....	433
D. Podmiot nabywający .....	433
E. Zakres roszczenia .....	435
F. Sposób realizacji roszczenia .....	436
III. Korelacja z innymi przepisami .....	436
<b>Art. 38. [Uprawnienie do zajęcia terenu dla doprowadzenia sieci uzbrojenia] (I. Ścieszka) .....</b>	<b>437</b>
I. Uwagi ogólne .....	438
II. Definicje .....	439
A. Źródła definicji .....	439
B. Sieć uzbrojenia terenu .....	439

C. Tereny śródlądowych wód płynących .....	441
D. Drogi publiczne .....	441
E. Obszary kolejowe .....	442
III. Zajęcie terenu .....	442
A. Istota instytucji zajęcia terenu .....	442
B. Uzgodnienie .....	443
C. Strony uzgodnień .....	444
D. Istotne elementy uzgodnień .....	445
E. Decyzja .....	447
<b>Art. 39. [Wyłączenie] (I. Ścieszka) .....</b>	<b>450</b>
<b>Art. 40. [Egzekucja obowiązków] (I. Ścieszka) .....</b>	<b>451</b>
I. Uwagi ogólne .....	451
II. Wszczęcie i prowadzenie egzekucji .....	452
A. Wierzyciel .....	452
B. Zobowiązany .....	452
C. Organ egzekucyjny .....	452
D. Termin realizacji obowiązku .....	453
III. Środki egzekucyjne .....	453
<b>Art. 41. [Organ odwoławczy] (I. Ścieszka) .....</b>	<b>454</b>
<b>Rozdział 7. Zmiany w przepisach obowiązujących .....</b>	<b>457</b>
<b>Art. 42. [Zmiany w ustawie – Prawo o notariacie] (K. Rokicka-Murszewska) .....</b>	<b>457</b>
I. Uwagi ogólne .....	457
II. Nowe obowiązki notariusza związane z umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności .....	458
III. Wynagrodzenie notariusza i opłata od wniosku .....	458
<b>Art. 43. [Zmiany w ustawie o własności lokali] (K. Rokicka-Murszewska) .....</b>	<b>459</b>
I. Uwagi ogólne .....	459
II. Obowiązki przepisów .....	459
III. Postulat na przyszłość .....	460
<b>Art. 44. [Przepisy zmieniające ustawę – Prawo budowlane] (A. Lewińska-Karwecka) .....</b>	<b>461</b>
<b>Art. 45. [Zmiana przepisów ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym] (P. Nowakowski-Węgrzynowski) .....</b>	<b>465</b>
<b>Art. 46. [Zmiany w ustawie o gospodarce komunalnej] (K. Rokicka-Murszewska) .....</b>	<b>465</b>
I. Uwagi ogólne .....	466
II. Działalność gminy poza sferą użyteczności publicznej .....	467
III. Nowy rodzaj działalności w art. 10 ust. 3 GospKomU .....	467
IV. Zasady tworzenia i przystępowania do spółek przez gminę lub województwo .....	468
A. Geneza problemu naruszenia przez samorzady ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej .....	469

B. Obecność zasad, o których mowa w art. 10 ust. 5 GospKomU, w innych przepisach .....	469
C. Interpretacja zasady uczciwej konkurencji .....	469
V. Porozumienia gminy lub województwa w sprawie spółek prawa handlowego, prowadzących działalność poza sferą użyteczności publicznej .....	471
<b>Art. 47. [Zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami]</b> <i>(P. Nowakowski-Węgrzynowski)</i> .....	472
<b>Art. 48. [Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego] (K. Rokicka-Murszewska)</b> .....	475
I. Uwagi ogólne .....	481
II. Wynagrodzenie notariusza – komentarz do art. 19a ust. 7, art. 19g ust. 2 oraz art. 19k ust. 9 OchrLokU .....	482
III. Zmiany w regulacjach dotyczących umowy najmu instytucjonalnego .....	483
IV. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności .....	484
A. Istota i sklasyfikowanie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności .....	484
B. Strony umowy .....	485
C. Czas trwania umowy – art. 19k ust. 2 .....	485
D. Forma prawna umowy – art. 19k ust. 3 .....	485
E. Elementy umowy najmu – art. 19m OchrLokU .....	485
F. Umowa przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego – art. 19n OchrLokU .....	486
G. Wypowiedzenie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności – art. 19o, 19p OchrLokU .....	486
H. Zasady zwrotu kwoty wpłaconej przez najemcę – art. 19q OchrLokU .....	487
I. Wyłączenie niektórych przepisów PrUp – art. 19r OchrLokU .....	488
J. Stosowanie wybranych przepisów OchrLokU do umowy najmu instytucjonalnego z przejściem własności – art. 19s OchrLokU .....	488
K. Dłużnik – najemca jako osoba nieuprawniona do tymczasowego pomieszczenia .....	489
<b>Art. 49. [Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym]</b> <i>(P. Nowakowski-Węgrzynowski)</i> .....	489
<b>Art. 50. [Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego] (I. Ścieszka)</b> .....	491
<b>Art. 51. [Zmiany w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska] (B. Piwoński)</b> .....	494
I. Uwagi ogólne .....	495
II. Zmiana art. 64 ust. 1 pkt 2 ŚrodInfU .....	495
III. Zmiana art. 70 ust. 1 pkt 2 ŚrodInfU .....	496
IV. Zmiana art. 72 ŚrodInfU .....	496
V. Zmiana art. 77 ust. 1 pkt 2 ŚrodInfU .....	497
VI. Zmiana art. 80 ust. 2 ŚrodInfU .....	497

<b>Art. 52. [Zmiany w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości]</b> <i>(K. Rokicka-Murszewska)</i> .....	498
I. Uwagi ogólne .....	499
II. Prawo pierwokupu .....	499
III. Sprzedaż warunkowa .....	500
IV. Obowiązki notariusza .....	500
V. Zawiadomienie o treści umowy sprzedaży .....	501
VI. Termin na wykonanie prawa pierwokupu .....	503
VII. Forma prawna .....	504
VIII. Skutki prawne wykonania prawa pierwokupu .....	504
IX. Zaliczenie nieruchomości do Zasobu .....	505
X. Cena nieruchomości po wykonaniu prawa pierwokupu .....	505
<b>Rozdział 8. Przepisy przejściowe i końcowe</b> .....	507
<b>Art. 53. [Postępowania w toku]</b> <i>(A. Sypnicki)</i> .....	507
<b>Art. 54. [Kontynuacja umów najmu instytucjonalnego]</b> <i>(K. Rokicka-Murszewska)</i> .....	508
I. Uwagi ogólne .....	508
II. Moment zawarcia umowy a stosowanie dotychczasowych przepisów .....	509
<b>Art. 55. [Warunki stosowania przepisów dla zamierzenia budowlanego]</b> <i>(A. Sypnicki)</i> .....	509
<b>Art. 56. [Sprawy wszczęte na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami]</b> <i>(A. Sypnicki)</i> .....	510
<b>Art. 57. [Stosowanie przepisów do postępowań w sprawie wymierzenia kary za zwłokę w wydaniu decyzji]</b> <i>(A. Sypnicki)</i> .....	511
<b>Art. 58. [Uchylenie przepisów wykonawczych]</b> <i>(A. Sypnicki)</i> .....	512
<b>Art. 59. [Ograniczenie czasowe]</b> <i>(P. Nowakowski-Węgrzynowski)</i> .....	515
<b>Art. 60. [Wejście w życie]</b> <i>(A. Sypnicki)</i> .....	517

[Przejdź do księgarni →](#)



[ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)