
Ustawa o gospodarce nieruchomościami

z dnia 21 sierpnia 1997 r.
(tekst jedn. Dz.U. 2010 Nr 102, poz. 651 ze zm.)

Gesetz über die Immobilienwirtschaft

Gesetz vom 21. August 1997
(Einheitstext GBl. 2010, Nr. 102, Pos. 651 m.Ä.)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami

z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741)

tekst jednolity z dnia 25 maja 2000 r. (Dz.U. Nr 46, poz. 543)

tekst jednolity z dnia 30 listopada 2004 r. (Dz.U. Nr 261, poz. 2603)

tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz.U. Nr 102, poz. 651)

(zm.: Dz.U. 2010, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043,

Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323; Dz.U. 2011, Nr 64, poz. 341,

Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762,

Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224,

poz. 1337; Dz.U. 2012, Nr 150, poz. 908, Nr 215, poz. 1256, Nr 245,

poz. 1529, Nr 159, poz. 951, Nr 239, poz. 1429)

Spis treści

Dział I. Przepisy ogólne	1-9a
Dział II. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego	10-91
Rozdział 1. Zasady ogólne	10-19
Rozdział 2. Zasoby nieruchomości	20-26
Rozdział 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste	27-36
Rozdział 4. Przetargi na zbycie nieruchomości	37-42
Rozdział 5. Oddawanie w trwały zarząd	43-50
Rozdział 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	51-61
Rozdział 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodaro- wania nieruchomości gruntowych	62-66
Rozdział 8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości ...	67-91
Dział III. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości	92-148b
Rozdział 1. Podziały nieruchomości	92-100
Rozdział 2. Scalanie i podział nieruchomości	101-108
Rozdział 3. Prawo pierwokupu nieruchomości	109-111
Rozdział 4. Wywłaszczenie nieruchomości	112-127

Gesetz über die Immobilienwirtschaft

Gesetz vom 21. August 1997 (Gesetzblatt (GBL., poln.: Dz.U.)
Nr. 115, Pos. 741)

Einheitstext vom 25. Mai 2000 (GBL. Nr. 46, Pos. 543)

Einheitstext vom 30. November 2004 (GBL. Nr. 261, Pos. 2603)

Einheitstext vom 19. Mai 2010 (GBL. Nr. 102, Pos. 651)

(Änderungen: GBL. 2010, Nr. 106, Pos. 675, Nr. 143, Pos. 963,
Nr. 155, Pos. 1043, Nr. 197, Pos. 1307, Nr. 200, Pos. 1323; GBL. 2011,
Nr. 64, Pos. 341, Nr. 106, Pos. 622, Nr. 115, Pos. 673, Nr. 129, Pos. 732,
Nr. 130, Pos. 762, Nr. 135, Pos. 789, Nr. 163, Pos. 981, Nr. 187,
Pos. 1110, Nr. 224, Pos. 1337; GBL. 2012, Nr. 150, Pos. 908, Nr. 215,
Pos. 1256, Nr. 245, Pos. 1529, Nr. 159, Pos. 951, Nr. 239, Pos. 1429)

Inhaltsübersicht

Teil I. Allgemeine Vorschriften	1–9a
Teil II. Bewirtschaftung von Immobilien, die im Eigentum des Staatsschatzes (Fiskus) sowie im Eigentum von Gebietskörperschaften stehen	10–91
Abschnitt 1. Allgemeine Grundsätze	10–19
Abschnitt 2. Immobilienpools	20–26
Abschnitt 3. Verkauf und Übertragung des Erbnießbrauchs	27–36
Abschnitt 4. Ausschreibungen betreffend die Veräußerung von Liegenschaften	37–42
Abschnitt 5. Übergabe in Dauerverwaltung	43–50
Abschnitt 6. Übertragung von Immobilien für besondere Zwecke	51–61
Abschnitt 7. Festlegung der Art und Weise und Fristen der Bewirtschaftung von Grundstücken	62–66
Abschnitt 8. Preise, Gebühren und Abrechnungen für Immobilien	67–91
Teil III. Ausübung, Einschränkung oder Entziehung von Rechten an Immobilien	92–148b
Abschnitt 1. Teilungen von Immobilien	92–100
Abschnitt 2. Flurbereinigung und Baulandumlegung	101–108
Abschnitt 3. Vorkaufsrecht	109–111
Abschnitt 4. Enteignung von Immobilien	112–127

Rozdział 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	128-135
Rozdział 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	136-142
Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	143-148b
Dział IV. Wycena nieruchomości	149-173c
Rozdział 1. Określanie wartości nieruchomości	149-159
Rozdział 2. Powszechna taksacja nieruchomości	160-173
Rozdział 3. Badanie rynku nieruchomości	173a-173c
Dział V. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami	174-197
Rozdział 1. Rzeczoznawstwo majątkowe	174-178
Rozdział 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	179-183a
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami	184-190
Rozdział 4. Nadawanie uprawnień i licencji zawodowych rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami i zarządcom nieruchomości oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej	191-197
Dział VI. Przepisy karne	198
Dział VII. Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe	199-242
Rozdział 1. Przepisy przejściowe	199-233
Rozdział 2. Zmiany w przepisach obowiązujących	234-239
Rozdział 3. Przepisy końcowe	240-242

Abschnitt 5. Entschädigung für enteignete Immobilien	128–135
Abschnitt 6. Rückgabe von enteigneten Immobilien	136–142
Abschnitt 7. Beteiligung an Aufwendungen für den Bau von technischen Infrastrukturanlagen	143–148b
Teil IV. Bewertung von Immobilien	149–173c
Abschnitt 1. Bestimmung des Immobilienwerts	149–159
Abschnitt 2. Allgemeine Immobilientaxierung	160–173
Abschnitt 3. Untersuchung des Immobilienmarktes	173a–173c
Teil V. Berufliche Tätigkeiten im Bereich der Immobilienbewirtschaftung	174–197
Abschnitt 1. Tätigkeit des Immobiliensachverständigen ...	174–178
Abschnitt 2. Vermittlung im Immobilienverkehr	179–183a
Abschnitt 3. Immobilienmanagement	184–190
Abschnitt 4. Verleihung von Befugnissen und Erteilung von Lizenzen an Immobiliensachverständige, Immobilienmakler und Immobilienmanager sowie Rechtsprechung in Sachen der Berufshaftung	191–197
Teil VI. Strafbestimmungen	198
Teil VII. Übergangsbestimmungen, Änderungen bei den geltenden Bestimmungen, Schlussbestimmungen	199–242
Abschnitt 1. Übergangsbestimmungen	199–233
Abschnitt 2. Änderungen bei den geltenden Bestimmungen	234–239
Abschnitt 3. Schlussbestimmungen	240–242

Dział I. Przepisy ogólne

Art. 1

Zakres regulacji

1. Ustawa określa zasady:

- 1) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) podziału nieruchomości;
- 3) scalania i podziału nieruchomości;
- 4) pierwokupu nieruchomości;
- 5) wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości;
- 6) udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wyceny nieruchomości;
- 8) działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

2. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej.

Art. 2

Inne ustawy

Ustawa nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, a w szczególności:

- 1) ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758, z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2003 r. Nr 178, poz. 1749, z późn. zm.);
- 3) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, z późn. zm.);
- 4) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700, z późn. zm.);
- 5) ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz.U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2571, z późn. zm.);
- 6) ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, z późn. zm.);

Teil I. Allgemeine Vorschriften

Anwendungsbereich

Art. 1

1. Das Gesetz bestimmt die Regeln für:
 - 1) die Bewirtschaftung von Immobilien, die im Eigentum des Staates (Fiskus) sowie im Eigentum von Gebietskörperschaften stehen;
 - 2) die Teilung von Immobilien;
 - 3) die Flurbereinigung und Baulandumlegung;
 - 4) das Vorkaufsrecht an Immobilien;
 - 5) die Enteignung von Immobilien und Rückgabe von enteigneten Immobilien;
 - 6) die Beteiligung an Aufwendungen für den Bau von technischen Infrastrukturanlagen;
 - 7) die Bewertung von Immobilien;
 - 8) die in der Bewirtschaftung von Immobilien bestehende berufliche Tätigkeit.
2. Die Vorschriften des Gesetzes finden keine Anwendung auf Immobilien, die der Erfüllung der den Auslandsvertretungen der Republik Polen obliegenden Aufgaben im Sinne der Vorschriften über den Auswärtigen Dienst dienen.

Andere Gesetze

Art. 2

Das Gesetz lässt andere Gesetze, welche die Immobilienwirtschaft betreffen, unberührt, insbesondere:

- 1) das Gesetz vom 24. März 1920 über den Erwerb von Immobilien durch Ausländer (GBl. von 2004 Nr. 167, Pos. 1758, mit späteren Änderungen);
- 2) das Gesetz vom 26. März 1982 über die Flurbereinigung und den Landtausch (GBl. von 2003 Nr. 178, Pos. 1749, mit späteren Änderungen);
- 3) das Waldgesetz vom 28. September 1991 (GBl. von 2005 Nr. 45, Pos. 435, mit späteren Änderungen);
- 4) das Gesetz vom 19. Oktober 1991 über die Verwaltung von landwirtschaftlichen Immobilien des Fiskus (GBl. von 2007 Nr. 231, Pos. 1700, mit späteren Änderungen);
- 5) das Gesetz vom 27. Oktober 1994 über die gebührenpflichtigen Autobahnen sowie über den Landesstraßenfonds (GBl. von 2004 Nr. 256, Pos. 2571, mit späteren Änderungen);
- 6) das Gesetz vom 22. Juni 1995 über die Unterbringung der Streitkräfte der Republik Polen (GBl. von 2005 Nr. 41, Pos. 398, mit späteren Änderungen);

- 7) ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 163, poz. 1711, z późn. zm.);
- 8) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.);
- 9) ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz.U. z 2006 r. Nr 100, poz. 696, z późn. zm.);
- 10) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, z późn. zm.);
- 11) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620);
- 12) ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. Nr 42, poz. 340 i Nr 161, poz. 1281);
- 13) ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych (Dz.U. Nr 143, poz. 963).

Art. 3

Organ centralny i doradczy

1. Właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami, regulowanych przepisami ustawy, jest minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
2. Organem doradczym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w sprawach gospodarki nieruchomościami jest Państwowa Rada Nieruchomości.
3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej powołuje i odwołuje przewodniczącego i członków Rady, o której mowa w ust. 2, oraz ustala, w drodze zarządzenia, jej regulamin, który określa organizację i zasady działania Rady.

Art. 4

Słowniczek

Ilekoć w ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;

- 7) das Gesetz vom 30. Mai 1996 über die Bewirtschaftung bestimmter Bestandteile des Vermögens des Fiskus sowie über die Agentur für das Militärvermögen (GBL. von 2004 Nr. 163, Pos. 1711, mit späteren Änderungen);
- 8) das Gesetz vom 18. Juli 2001 – Wassergesetz (GBL. von 2005 Nr. 239, Pos. 2019, mit späteren Änderungen);
- 9) das Gesetz vom 3. Juli 2002 – Fluggesetz (GBL. von 2006 Nr. 100, Pos. 696, mit späteren Änderungen);
- 10) das Gesetz vom 28. März 2003 über den Schienentransport (GBL. von 2007 Nr. 16, Pos. 94, mit späteren Änderungen);
- 11) das Gesetz vom 10. April 2003 über besondere Grundsätze für die Vorbereitung und Umsetzung von Investitionen im Bereich von öffentlichen Straßen (GBL. von 2008 Nr. 193, Pos. 1194 und Nr. 199, Pos. 1227 sowie von 2009 Nr. 72, Pos. 620);
- 12) das Gesetz vom 12. Februar 2009 über besondere Grundsätze für die Vorbereitung und Umsetzung von Investitionen im Bereich von Flughäfen, die zur öffentlichen Nutzung bestimmt sind (GBL. Nr. 42, Pos. 340 und Nr. 161, Pos. 1281);
- 13) Gesetz vom 8. Juli 2010 über besondere Grundsätze für die Vorbereitung zur Umsetzung von Investitionen im Bereich von Hochwasserschutzbauten (GBL. Nr. 143, Pos. 963).

Zentrales und Beratungsorgan

1. Der in Sachen der Immobilienwirtschaft, die durch die Vorschriften dieses Gesetzes geregelt werden, zuständige Minister ist der für Bauwesen, Regionalplanung, Landmanagement und Wohnungswesen zuständige Minister.
2. Das Beratungsorgan des für das Bauwesen, die Raumordnung und die Wohnungswirtschaft zuständigen Ministers in Sachen der Immobilienwirtschaft ist der Staatliche Rat für Immobilien.
3. Der für das Bauwesen, die Raumordnung und die Wohnungswirtschaft zuständige Minister bestellt den Vorsitzenden sowie die Mitglieder des in Abs. 2 bezeichneten Rats, beruft sie ab und legt durch Verordnung die Satzung des Rats fest, in der die Struktur und die Grundsätze der Ratstätigkeit bestimmt sind.

Begriffsbestimmungen

Soweit in diesem Gesetz die Rede ist von:

- 1) einem Grundstück (einer Liegenschaft) – ist darunter ein Stück Land mit seinen Bestandteilen, unter Ausschluss von Gebäuden und Wohnungen, sofern diese einen separaten Eigentumsgegenstand darstellen, zu verstehen;

Art. 3

Art. 4

- 2) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa;
- 3) działce gruntu – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej;
- 3a) działce budowlanej – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiającą prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 3b) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 4) poprzednim właścicieli – należy przez to rozumieć osobę, która została pozbawiona prawa własności nieruchomości wskutek jej wywłaszczenia albo przejęcia na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego na podstawie innych tytułów;
- 5) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) wycenie nieruchomości – należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- 6a) określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości;
- 7) powszechnej taksacji nieruchomości – należy przez to rozumieć wycenę nieruchomości, w wyniku której następuje ustalenie wartości katastralnej nieruchomości;
- 8) szacowaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć czynności związane z określaniem wartości nieruchomości;
- 9) właściwym organie – należy przez to rozumieć starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa;

- 2) einem Immobilienpool – sind darunter Immobilien zu verstehen, die im Eigentum des Fiskus, der Gemeinde, des Landkreises (*Powiat*) oder der Woiwodschaft stehen und nicht in Erbnießbrauch überlassen wurden, sowie Immobilien, an denen der Fiskus, die Gemeinde, der Landkreis (*Powiat*) oder die Woiwodschaft ein Erbnießbrauchrecht hat;
- 3) einer Parzelle – ist darunter ein ungeteilter, zusammenhängender Teil der Erdoberfläche, der einen Teil oder die Gesamtheit eines Grundstücks darstellt, zu verstehen;
- 3a) einer Bauland-Parzelle – ist darunter eine bebaute Parzelle zu verstehen, deren Größe, geometrische Eigenschaften, Verbindung zu einer öffentlichen Straße sowie Ausstattung mit Anlagen der technischen Infrastruktur eine ordnungsgemäße und rationelle Nutzung der auf dieser Parzelle gelegenen Gebäude und Anlagen ermöglichen;
- 3b) dem Verkauf oder dem Kauf einer Immobilie – ist darunter die Vornahme von Rechtshandlungen zu verstehen, auf deren Grundlage die Übertragung des Eigentums an einer Immobilie und/oder die Übertragung des Erbnießbrauchs an einem Grundstück oder dessen Überlassung zum Erbnießbrauch erfolgt;
- 4) dem vorherigen Eigentümer – ist darunter eine Person zu verstehen, der aufgrund einer Enteignung oder einer Übernahme zugunsten des Fiskus bzw. einer Gebietskörperschaft ihr Eigentumsrecht an einer Immobilie entzogen wurde;
- 5) einem Bebauungsplan (*örtlichen Plan*) – ist darunter der Raumordnungsplan im Sinne der Vorschriften über die Raumplanung und -bewirtschaftung zu verstehen;
- 6) der Immobilienbewertung – ist darunter ein Verfahren zu verstehen, im Zuge dessen der Wert einer Immobilie ermittelt wird;
- 6a) der Immobilienwertermittlung – ist darunter die Ermittlung des Werts einer Immobilie als Gegenstand des Eigentumsrechts und anderer Rechte an der Immobilie zu verstehen;
- 7) der allgemeinen Immobilientaxierung – ist darunter eine Immobilienbewertung zu verstehen, im Zuge derer eine Festlegung des Katasterwerts einer Immobilie erfolgt;
- 8) einer Immobilienschätzung – sind darunter Handlungen im Zusammenhang mit der Bestimmung des Werts einer Immobilie zu verstehen;
- 9) dem zuständigen Organ – ist darunter der Landrat (*Starost*), der Aufgaben im Bereich der Staatsverwaltung in Bezug auf Immobilien, welche im Eigentum des Staatsschatzes stehen, erfüllt, sowie das ausführende Organ der Gemeinde, des Landkreises (*Powiat*) und der Woiwodschaft in Bezug auf Immobilien, welche sich entsprechend im Eigentum der Gemeinde, des Landkreises (*Powiat*) und der Woiwodschaft befinden, zu verstehen;