



# Zmiany w prawie nieruchomości

# *Kodeks urbanistyczno – budowlany*

- ▶ Kodeks ten ma wprowadzać nowe regulacje dot. procesów budowlanych i kompleksową regulację procesów gospodarowania przestrzenią
- ▶ Przewiduje się zmianę ponad 100 różnych ustaw
- ▶ Mimo od dawna trwających prac legislacyjnych i wstępnego założenia wejścia Kodeksu w życie na początku 2018 r. – jest to nierealne
- ▶ Projekt jest dopiero na etapie konsultacji publicznych
- ▶ Obecnie planowany czas skierowania pakietu zmian do Sejmu to III kwartał 2018 r.

# *Ustawa inwestycyjna*

- ▶ Część uregulowań z Kodeksu urbanistyczno – budowlanego wejdzie jednak w życie zanim zostanie uchwalony cały Kodeks
- ▶ Ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego –w skrócie „ustawa inwestycyjna”
- ▶ Jeśli chodzi o etap legislacyjny - jest już po konsultacjach publicznych i opiniowaniu, została skierowana do Komitetu Rady Ministrów ds. Cyfryzacji
- ▶ Projekt wraz z uzasadnieniem liczy ponad 150 stron
- ▶ Rewolucyjne zmiany dla obrotu nieruchomościami – głównie w zakresie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Prawie budowlanym

# *Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ*

- ▶ Istota proponowanych zmian sprowadza się do marginalizacji decyzji o warunkach zabudowy jako zindywidualizowanego aktu planowania przestrzennego i ograniczenia możliwości jego uzyskania do sytuacji wyjątkowych.
- ▶ 1. Ograniczenia wydawania – obszar zabudowany
  - ▶ Obecnie: brak
  - ▶ Wg zmian: Możliwość wydania wyłącznie na obszarze zabudowanym

# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

- ▶ „Obszar zabudowany” - wyznaczany przez gminę w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego. Obszary zabudowane obejmować będą wyłącznie te fragmenty obszarów gmin, które cechują się wykształconą i zwartą zabudową
- ▶ Przesłanki: zwartość zabudowy, wykształcenie struktury funkcjonalnej (rozumianej jako możliwość wyznaczenia funkcji dominującej), wykształcenie sieci dróg publicznych, zapewnienie dostępu do uzbrojenia terenu, zapewnienie obsługi obszaru przez transport zbiorowy oraz dostęp do infrastruktury społecznej
- ▶ Minimalny stopień zwartości: możliwość wpisania obszaru w teren wyznaczony przez obrys prowadzony w odległości od 50 do 100 metrów od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków na tym terenie, o ile jest na nim zlokalizowanych co najmniej 40 budynków, niebędących budynkami o funkcji pomocniczej (bud. gospodarcze)

# *Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ*

- ▶ Poza obszarami zabudowanymi – istotne jest wyłącznie objęcie nieruchomości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego = albo m.p.z.p. albo WZ ale tylko na obszarze zabudowanym
- ▶ Uderzy to głównie w inwestycje podmiejskie o charakterze mieszkaniowym, ale również magazyny, centra logistyczne czy obiekty produkcyjne, które są realizowane na obszarach niespełniających warunków do uznania ich za obszary zabudowane
- ▶ Obszar zabudowany określany wg faktycznego zagospodarowania, a nie planowany na przyszłość
- ▶ Nieliczne odstępstwa – art. 67a ustawy
- ▶ Biorąc pod uwagę, że zaledwie niecałe 30% terenów w Polsce jest objętych m.p.z.p. – znaczne ograniczenie

# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

## ▶ 2. Zasada dobrego sąsiedztwa

- ▶ Obecnie: Co najmniej jedna działka sąsiednia jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy
- ▶ Wg zmian: Określana generalnie poprzez instytucję „obszarów zabudowanych”
- ▶ Usunięcie dotychczasowego art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. = likwidacja ww. zasady
- ▶ W praktyce zostało to zastąpione nadaniem gminie uprawnień do wyznaczania obszarów zabudowanych, czyli przesądzenia z góry, gdzie możliwe jest uzyskanie warunków zabudowy, a gdzie nie ma takiej możliwości
- ▶ Plus - wprowadzony został obowiązek zapewnienia zgodności funkcji zabudowy i zagospodarowania działki z funkcją dominującą na obszarze analizowanym

# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

- ▶ 3. Objęcie terenu inną decyzją
  - ▶ Obecnie: brak
  - ▶ Wg zmian: WZ nie wydaje się dla terenu objętego decyzją środowiskową, decyzją o lokalizacji celu publicznego lub inną decyzją lokalizacyjną – chyba że decyzja taka dopuszcza ustalenie warunków zabudowy



# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

- ▶ 4. Funkcja zabudowy
  - ▶ Obecnie: Kontynuacja funkcji występującej na obszarze analizowanym
  - ▶ Wg zmian: Zgodna z funkcją dominującą na obszarze analizowanym albo służąca obsłudze funkcji dominującej
- ▶ Pojęcie dominującej funkcji zabudowy – brak definicji ustawowej; pojęcie nieostre
- ▶ De facto funkcja dominująca może być wyłącznie jedna, co przy terenach aktualnie pokrytych zabudową mieszaną (np. biurowo-mieszkaniową) będzie zmuszało organy administracji do zadecydowania, która z tych funkcji może być kontynuowana, kosztem innej znajdującej się na wyznaczonym obszarze analizowanym
- ▶ Brak kryteriów jakie powinien brać pod uwagę organ administracji przy ocenie dominującego charakteru danej funkcji

# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

- ▶ 5. Obszar analizowany
  - ▶ Obecnie: Brak definicji ("Tereny położone w okolicy")
  - ▶ Wg zmian: Zdefiniowany zasięg minimalny i maksymalny
- ▶ Obszar wokół działki budowlanej, dla której mają być wydane warunki zabudowy, którego granice wyznacza się w odległości od granicy działki budowlanej stanowiącej przedmiot wniosku nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki budowlanej objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów oraz nie większej niż sześciokrotna szerokość frontu działki budowlanej, nie większej jednak niż 200 metrów
- ▶ Front - część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę

# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

- ▶ 6. Dostęp do drogi publicznej
  - ▶ Obecnie: Bezpośredni dostęp albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej
  - ▶ Wg zmian: Bezpośredni dostęp przez zjazd albo dostęp przez drogę wewnętrzną, objętą tytułem prawnym do korzystania w zakresie niezbędnym do użytkowania działki budowlanej zgodnie z funkcją (tytuł prawny do korzystania przez inwestora z drogi wewnętrznej musi istnieć już na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy)
- ▶ 7. Uzbrojenie terenu
  - ▶ Obecnie: Istniejące lub projektowane
  - ▶ Wg zmian: Istniejące, chyba że istnieją odpowiednie gwarancje jego zapewnienia

# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

- ▶ 8. Ograniczenia podmiotowe dot. wydania decyzji
  - ▶ Obecnie: Wydanie decyzji na rzecz dowolnego podmiotu
  - ▶ Wg zmian: Tylko na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości
- ▶ 9. Ograniczenia podmiotowe dot. przeniesienia decyzji
  - ▶ Obecnie: Dopuszczalne na rzecz każdego, o ile akceptuje warunki zawarte w decyzji
  - ▶ Wg zmian: Dopuszczalne tylko w całości na rzecz podmiotu będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym wszystkich nieruchomości stanowiących działkę budowlaną objętą decyzją, o ile akceptuje warunki zawarte w decyzji

# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

- ▶ 10. Ograniczenia czasowe
  - ▶ Obecnie: Decyzja obowiązuje bezterminowo
  - ▶ Wg zmian: 3 lata
- ▶ Decyzja WZ wygasa z upływem trzech lat od dnia, w którym stała się ostateczna, chyba że w tym okresie organ pierwszej instancji wydał (!) na jej podstawie decyzję udzielającą pozwolenia na budowę

# *Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ*

- ▶ 11. Ograniczenie ilościowe
  - ▶ Obecnie: Bez ograniczeń
  - ▶ Wg zmian: Jedna
- ▶ Wydanie decyzji WZ powoduje wygaśnięcie wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, chyba że dotyczą zmian zagospodarowania terenu niepozostających w sprzeczności z nową decyzją WZ.
- ▶ Rezygnacja z możliwości wydania decyzji WZ na rzecz więcej niż jednego wnioskodawcy w odniesieniu do tego samego terenu

# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

## ▶ 12. Etapowanie inwestycji

▶ Obecnie: Możliwe

▶ Wg zmian: Niedopuszczalne (jedno pozwolenie na budowę na całe zamierzenie budowlane i obejmujące cały teren objęty WZ)

## ▶ 13. Zawieszenie postępowania o wydanie WZ

▶ Obecnie: 9 miesięcy

▶ Wg zmian: 18 miesięcy

# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

- ▶ Przepisy przejściowe:
  - ▶ Do postępowań w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 60 ust. 3a (*tj. wygaśnięcie WZ po upływie 3 lat*)
  - ▶ Do decyzji o warunkach zabudowy wydanych przed dniem wejścia w życie ustawy, przepis art. 60 ust. 3a (*tj. wygaśnięcie WZ po upływie 3 lat*) ustawy stosuje się w ten sposób, że bieg terminu utraty ważności tych decyzji rozpoczyna się z dniem wejścia w życie ustawy



# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – zmiany dot. WZ

## ▶ Przepisy przejściowe:

- ▶ Do dnia wejścia w życie uchwały w przedmiocie wyznaczenia obszaru zabudowanego, ale nie dłużej niż w ciągu trzech lat od dnia wejścia w życie ustawy, dopuszcza się określanie warunków zabudowy na podstawie przepisów dotychczasowych, z zastrzeżeniem przepisu art. 60 ust. 3a (*tj. wygaśnięcie WZ po upływie 3 lat*) i art. 63 ust. 1a (*decyzję można wydać tylko właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu*)
- ▶ Po upływie trzech lat od dnia wejścia w życie ustawy, w przypadku nie wyznaczenia obszaru zabudowanego, na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy dopuszcza się realizację inwestycji, o których mowa w art. 67a (*tj. zakres prac będących tylko remontem, przebudową, budową obiektów małej architektury, przyłączy, przystosowania budynku dla osób niepełnosprawnych, przepisów ppoż, zmiany źródła energii*). Decyzji o warunkach zabudowy nie wydaje się (!)

# Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – OZI

- ▶ **Obszary zorganizowanego inwestowania – OZI**
- ▶ Nowa instytucja która ma ułatwić inwestorom realizację zamierzeń budowlanych oraz przyspieszyć ten proces przede wszystkim przez przyznanie szczególnego statusu planom miejscowym obejmującym tereny OZI
- ▶ Jako przykład wykorzystania OZI – obszary rewitalizacyjne, EXPO dla Łodzi
- ▶ OZI wyznacza się w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego lub zmiany planu miejscowego i obejmuje on całość lub część terenu, którego dotyczy taka uchwała
- ▶ Możliwe gdy dana inwestycja wymaga uwzględnienia konkretnych technicznych uwarunkowań, w szczególności wynikających ze wzajemnego powiązania wielu inwestycji oraz indywidualnego podziału i rozliczenia zadań inwestycyjnych pomiędzy podmioty publiczne i prywatne

# *Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – OZI*

- ▶ Postępowanie o wyznaczenie OZI jest wszczynane na wniosek inwestora bądź inwestorów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych na obszarze proponowanym do objęcia OZI
- ▶ Nie wiadomo czy mają wystąpić wszyscy właściciele, czy wystarczy chociażby jeden właściciel nieruchomości położonej na wnioskowanym obszarze
- ▶ Negocjacje pomiędzy wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta oraz wnioskodawcami
- ▶ Rada gminy może ustanowić OZI, odmówić ustanowienia OZI lub określa warunki, po których spełnieniu ustanowi OZI – brak przesłanek i możliwości zaskarżenia niekorzystnych warunków

# *Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – OZI*

- ▶ Prawo pierwokupu nieruchomości gruntowych i budynkowych położonych w OZI przysługuje Gminie od dnia wejścia w życie uchwały w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, do dnia wejścia w życie takiego planu.
- ▶ Jeśli wnioskodawcą jest Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości, to KZN wykonuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa
- ▶ Brak natomiast możliwości żądania wykupu czy procedury wywłaszczenia

# *Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – OZI*

- ▶ Szczególny charakter planu miejscowego uchwalanego dla OZI - katalog dodatkowych ustaleń, które może wprowadzać taki plan
- ▶ Przyspieszenie realizacji:
  - ▶ określenie terminów, w których mają być wydane decyzje środowiskowe czy zgoda wodnoprawna pod rygorem nałożenia na organy kar finansowych
  - ▶ zintegrowane pozwolenie na budowę - w pozwoleniu na budowę jednocześnie można zawrzeć np. możliwość dokonania podziału lub scalenia i podziału gruntów, czy zezwolenia na wycięcie drzew lub krzewów celem przyspieszenia

# *Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – OZI*

- ▶ Umowa urbanistyczna – kolejna nowa instytucja
- ▶ Partnerstwo publiczno – prawne, umowa między inwestorem, a gminą w formie aktu notarialnego
- ▶ Dodatkowy etap procedowania OZI:
  - ▶ rozpoczęcie procedury planistycznej,
  - ▶ uchwalenie planu miejscowego w brzmieniu odpowiadającemu uzgodnionym warunkom,
  - ▶ zawarcie umowy urbanistycznej (obligatoryjne),
  - ▶ uzyskanie pozwolenia na budowę na OZI

# *Ustawa o plan. i zagosp. przestrzennym – OZl*

- ▶ Umowa urbanistyczna może dotyczyć szerokiego zakresu świadczeń związanych z zagospodarowaniem terenu. Wyłączenie sztywnych przepisów dotyczących wzajemnego rozliczenia kosztów urbanizacji (opłata planistyczna, opłaty adiacenckie) – dostosowane do danej inwestycji określenie rozmiaru obowiązków stron procesu urbanizacji
- ▶ Możliwość nałożenia na inwestora licznych obowiązków – np. obowiązek pokrycia kosztów realizacji inwestycji celu publicznego lub jego realizacji i nieodpłatnego przekazania przez inwestora, obowiązek nieodpłatnego przekazania lokali (w tym lokali mieszkalnych) lub nieruchomości
- ▶ Indywidualne ustalenia gminy; środek nacisku na inwestorów?

# Prawo budowlane

- ▶ 1. Likwidacja etapowania procesu inwestycyjnego
  - ▶ art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego - pozwolenie na budowę obejmuje całe zamierzenie budowlane
  - ▶ art. 33 ust. 1a - pozwolenie na budowę udzielane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy obejmuje teren, dla którego określono warunki zabudowy
  - ▶ decyzja o warunkach zabudowy, po zrealizowaniu zamierzenia inwestycyjnego, będzie zatem w całości skonsumowana i nie będzie mogła stanowić podstawy do zrealizowania kolejnych inwestycji
- ▶ 2. Projekt budowlany



# Prawo budowlane

- ▶ 2. Odstępstwa od przepisów techniczno – budowlanych
  - ▶ Udzielenie zgody na odstępstwo powierzone organowi administracji architektoniczno-budowlanej, który w wielu przypadkach będzie mógł udzielić takiej zgody bez konieczności uzyskiwania upoważnienia właściwego ministra
  - ▶ Zgoda ministra wymagana będzie wyłącznie w przypadku zamierzeń budowlanych innych niż te dotyczące istniejących budynków. W pozostałych przypadkach, w szczególności w przypadku budowy nowych budynków, upoważnienie ministra będzie nadal wymagane
  - ▶ Roboty, które nie wymagają pozwolenia na budowę - jeśli będzie potrzebne odstępstwo, to mimo wszystko inwestor będzie musiał występować o pozwolenie na budowę (legitymizacja odstępstwa)

# Prawo budowlane

## ▶ 3. Projekt budowlany

- ▶ projekt inwestycyjny oraz projekt techniczny – dokładne elementy i różnice – czekamy na rozporządzenie wykonawcze
- ▶ organ administracji zatwierdzać będzie w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę wyłącznie projekt inwestycyjny
- ▶ projekt techniczny nie będzie zatwierdzany, ani nawet przedkładany do właściwego organu na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę - za prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci
- ▶ projekt techniczny będzie przedkładany dopiero do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie
- ▶ odstąpienie od projektu budowlanego w zakresie objętym po nowelizacji projektem technicznym - nie będzie potrzeby uzyskiwania zamiennego pozwolenia na budowę (bo nie ten projekt będzie zatwierdzany)

# Prawo budowlane

- ▶ 4. Roboty budowlane niewymagające pozwolenia
  - ▶ Poszerzenie katalogu o:
    - ▶ parterowe budynki gospodarcze, garaże, wiaty lub przydomowe ganki, a także o parterowe budynki rekreacji indywidualnej o powierzchni nieprzekraczającej 35 m<sup>2</sup>
    - ▶ urządzenia instalowane w pasie drogowym dróg publicznych oraz instalacje elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, klimatyzacyjne i telekomunikacyjne, instalowane również na zewnątrz użytkowanego budynku oraz sieci telekomunikacyjne lub telekomunikacyjne linie kablowe

# Prawo budowlane

- ▶ 5. Termin na stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę
  - ▶ maksymalne terminy, po upływie których nie będzie można już stwierdzić nieważności pozwolenia na budowę
  - ▶ nie będzie możliwe stwierdzenie nieważności decyzji, jeżeli na jej podstawie zostało zrealizowane zamierzenie budowlane, a od wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy upłynęło 5 lat lub od zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych, których wykonanie nie wymaga decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ani zawiadomienia o zakończeniu budowy upłynęło 8 lat
  - ▶ eliminacja lub znaczne ograniczenie ryzyka transakcyjnego związanego z wadliwością decyzji administracyjnych, na podstawie których wybudowano budynek

# Ustawa o gosp. Nieruchomościami - zmiany od 01.09.2017 r.

## ▶ Pośrednicy

- ▶ pośrednik w obrocie nieruchomościami to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
- ▶ 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, których przedmiotem są prawa do nieruchomości lub ich części.
- ▶ Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

# Ustawa o gosp. Nieruchomościami - zmiany od 01.09.2017 r.

- ▶ **Pośrednicy**
- ▶ Obowiązkowe ubezpieczenie OC za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami:
  - ▶ kopia dokumentu ubezpieczenia, aktualnego na dzień zawarcia umowy pośrednictwa stanowi załącznik do tej umowy. Pośrednik niezwłocznie informuje stronę umowy pośrednictwa o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.
- ▶ rygor niedopełnienia obowiązku - Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami nie dopełnił ww. obowiązków strona umowy pośrednictwa, po uprzednim wezwaniu w formie pisemnej pośrednika w obrocie nieruchomościami do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania, ma prawo wypowiedzieć umowę pośrednictwa ze skutkiem natychmiastowym.

# Ustawa o gosp. Nieruchomościami - zmiany od 01.09.2017 r.

- ▶ Pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonujący czynności w związku z zawartą umową pośrednictwa ma prawo wglądu do:
  - ▶ 1) ksiąg wieczystych,
  - ▶ 2) katastru nieruchomości,
  - ▶ 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
  - ▶ 4) tabel taksacyjnych i map taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169,
  - ▶ 5) planów miejscowych, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - ▶ 6) rejestrów cen i wartości nieruchomości,
  - ▶ 7) rejestrów osób, którym przysługują prawa określone w art. 179b pkt 2 oraz prawa odrębnej własności lokalu,
  - ▶ 8) ewidencji ludności w zakresie obowiązku meldunkowego,
  - ▶ 9) świadectw charakterystyki energetycznej
- ▶ - oraz do pobierania z nich niezbędnych odpowiednio odpisów, wypisów i zaświadczeń.

# Ustawa o gosp. Nieruchomościami - zmiany od 01.09.2017 r.

## ▶ Zarządcy

- ▶ zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami
- ▶ zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:
  - ▶ 1)właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
  - ▶ 2)bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - ▶ 3)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
- ▶ Umowa również w formie pisemnej pod rygorem nieważności
- ▶ Obowiązkowe ubezpieczenie OC – analogicznie jak w przypadku pośredników



# Ustawa o gosp. Nieruchomościami - zmiany od 01.09.2017 r.

- ▶ Sankcje za nieprzestrzeganie przepisów:
  - ▶ - wykonywanie czynności określonych w umowie pośrednictwa bez spełnienia warunku bycia przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą
  - ▶ - podejmowanie decyzji i wykonywanie czynności określonych w umowie o zarządzanie nieruchomością bez spełnienia warunku bycia przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą
    - ▶ kara grzywny w wysokości do 50 000 zł
  - ▶ prowadzenie działalności bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC:
    - ▶ pośrednicy - kara pieniężna w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie
    - ▶ zarządcy - od czterokrotnego do dziesięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia

# Ustawa o gosp. Nieruchomościami - zmiany od 01.09.2017 r.

- ▶ Przepisy przejściowe:
  - ▶ W odniesieniu do umów pośrednictwa oraz umów o zarządzanie nieruchomością zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy i obowiązujących w dniu jej wejścia w życie odpowiednio pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz zarządca nieruchomości są obowiązani do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia, o których mowa odpowiednio w art. 181 ust. 3a i art. 186 ust. 3a ustawy, na wniosek strony złożony w formie pisemnej. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku w ciągu 7 dni od dnia doręczenia wniosku strona odpowiedniej umowy ma prawo wypowiedzieć tę umowę ze skutkiem natychmiastowym

# Ustawa o gosp. Nieruchomościami - zmiany od 01.09.2017 r.

## ▶ Użytkownie wieczyste

- ▶ zasada poboru pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste w razie przeniesienia użytkowania wieczystego na inną osobę w trakcie roku, za który obowiązują opłata (art.71 ust. 7u.o.g.n.) - opłatę za dany rok uiszcza osoba, która była użytkownikiem wieczystym na dzień 1 stycznia danego roku, za cały rok, niezależnie od tego, w którym momencie roku dokonuje przeniesienia użytkowania wieczystego
- ▶ możliwość umarzania, odraczania terminów spłaty lub rozkładania spłaty na raty należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, czynsz, najem lub dzierżawę, w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa, przez wojewodę lub właściwego ministra
- ▶ zwolnienia z obowiązku organizacji przetargu, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się jej dotychczasowy użytkownik wieczysty (art.37. ust.3a pkt 1u.o.g.n.) – jeśli dzierżawi albo użytkuje nieruchomość nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat. Dodatkowym warunkiem jest wymóg zabudowania nieruchomości na podstawie zezwolenia na budowę lub legalizacja

# Ustawa o gosp. Nieruchomościami - zmiany od 01.09.2017 r.

## ▶ Użytkownie wieczyste

- ▶ zwolnienia z obowiązku organizacji przetargu jeżeli o nabycie nieruchomości ubiegają się osoby, którym wygasła umowa użytkowania wieczystego, bądź ich spadkobiercy ( art. 37 ust. 3a pkt2 u.o.g.n.) - możliwość przedłużenia umowy użytkowania wieczystego z osobami, które co prawda nie zgłosiły żądania o przedłużenie użytkowania wieczystego przed datą jego wygaśnięcia, ale deklarują chęć dalszego korzystania z nieruchomości
- ▶ kryteria zwolnienia użytkownika wieczystego z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste (art.71 ust. 5 pkt1 i 2 u.o.g.n.) - przy zawarciu kolejnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 37 ust. 3a pkt 2, nie będzie obowiązku poniesienia pierwszej opłaty, jeżeli od wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie upłynęły 3 lata

# Ustawa o gosp. Nieruchomościami - zmiany od 01.09.2017 r.

- ▶ Pozostałe przepisy:
  - ▶ nowy termin na ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej - art. 98a ust. 1 u.g.n. oraz nowo dodany art. 98a ust. 1b u.g.n. Wydłużono organom administracji termin na ustalenie opłaty adiacenckiej. Dotychczas, wydanie decyzji ustalająca wysokość opłaty adiacenckiej w terminie 3 lat, a po nowelizacji, organ administracyjny w terminie 3 lat musi jedynie wszcząć postępowanie w sprawie ustalenia tej opłaty
  - ▶ potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego - potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno być udokumentowane analizą załączaną do operatu szacunkowego (nie wystarczy sama klauzula w operacie szacunkowym)