

**OBWIESZCZENIE MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA**

z dnia 1 marca 1989 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami.**

1. Na podstawie § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 sierpnia 1988 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 33, poz. 243) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 47, poz. 239), z uwzględnieniem:

1) zmian wprowadzonych rozporządzeniami Rady Ministrów zmieniającymi rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami:

- a) z dnia 30 stycznia 1986 r. (Dz. U. Nr 3, poz. 17),
- b) z dnia 23 lipca 1987 r. (Dz. U. Nr 23, poz. 133),
- c) z dnia 9 listopada 1987 r. (Dz. U. Nr 36, poz. 207),
- d) z dnia 29 sierpnia 1988 r. (Dz. U. Nr 33, poz. 243),
- e) z dnia 27 grudnia 1988 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 340),

2) zmian wprowadzonych obwieszczeniem Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 marca 1987 r. o utracie mocy obowiązującej niektórych przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 9, poz. 58),

oraz zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu i z zastosowaniem ciągłej numeracji paragrafów, ustępów i punktów.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst nie obejmuje następujących przepisów:

1) § 34 i 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów

i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 47, poz. 239) w brzmieniu:

„§ 34. Właściciele lokali w domach wymienionych w § 30 ust. 1 ponoszą do dnia 31 grudnia 1985 r. opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 tego przepisu, w wysokości ustalonej na podstawie przepisów dotychczasowych.

§ 35. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia 1 sierpnia 1985 r.”;

2) § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 stycznia 1986 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 3, poz. 17) w brzmieniu:

„§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia 1 stycznia 1986 r.”;

3) § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 lipca 1987 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 23, poz. 133) w brzmieniu:

„§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.”;

4) § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 1987 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 36, poz. 207) w brzmieniu:

„§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1988 r.”;

5) § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 sierpnia 1988 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwo-

wych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 33, poz. 243) w brzmieniu:

„§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.”;

- 6) § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 1988 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości

państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 43, poz. 340) w brzmieniu:

„§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.”

Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa:  
*B. Ferencztajn*

Załącznik do obwieszczenia Ministra  
Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa  
z dnia 1 marca 1989 r.  
(poz. 75)

## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 16 września 1985 r.

**w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami.**

Na podstawie art. 24 ust. 9 i art. 36 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74) zarządza się, co następuje:

§ 1. 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 1989 r. Nr 14, poz. 74).

2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) terenowym organie administracji państwowej bez bliższego określenia — rozumie się przez to terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego właściwy w sprawach geodezji i gospodarki gruntami,
- 2) organizacji społecznej — rozumie się przez to organizację wymienioną w art. 5 ust. 2.

§ 2. 1. Grunty państwowe mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedawane osobom fizycznym oraz osobom prawnym określonym w art. 4.

2. Spółdzielniom mieszkaniowym mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedawane grunty przeznaczone do realizacji ich zadań statutowych, a w szczególności do zabudowy, lub zabudowane budynkami użytkowymi albo domami mieszkalnymi, w których lokale nie zostały zasiedlone.

3. Osobom prawnym, nie będącym spółdzielniami mieszkaniowymi, państwowymi jednostkami organizacyjnymi ani organizacjami społecznymi, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste grunty przeznaczone pod budowę budynków użytkowych lub zabudowane takimi budynkami. Kościołom i innym związkom wyznaniowym mogą być od-

dawane w użytkowanie wieczyste grunty zabudowane budynkami, które służą zaspokajaniu potrzeb religijnych, lub przeznaczone pod ich budowę. Przedstawicielstwom zagranicznym i organizacjom międzynarodowym, o których mowa w art. 4 ust. 5 pkt 3 i 4, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste grunty przeznaczone pod budowę budynków użytkowych lub domów mieszkalnych albo zabudowane takimi budynkami lub domami.

4. Osobom fizycznym mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedawane grunty przeznaczone pod budowę domów i budynków, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 2, bądź zabudowane takimi domami i budynkami oraz grunty zabudowane budynkami wymienionymi w art. 25.

§ 3. 1. Dom może być sprzedany jako jednorodzinny, pomimo przekroczenia wielkości określonej dla takich domów, jeżeli znajduje się w nim tylko jeden lokal mieszkalny.

2. Lokal w małym domu mieszkalnym lub w domu wielomieszkaniowym może być sprzedany osobie fizycznej pomimo przekroczenia wielkości określonej dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości, jeżeli jego przebudowa nie jest możliwa lub byłaby niecelowa, a liczba pokoi nie przekroczy liczby osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania w dniu nabycia lokalu; do osób uprawnionych zalicza się nabywcę i jego bliskich.

3. Ograniczenia liczby pokoi w stosunku do liczby osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania, o którym mowa w ust. 2, nie stosuje się do lokali w obiektach użytkowych.

§ 4. 1. Pierwszeństwo nabycia domu jednorodzinnego i lokalu w małym domu mieszkalnym przysługuje osobie

zamieszkałej w tym domu w charakterze najemcy lub wskazanej przez najemcę stale z nim zamieszkującej osobie bliskiej.

2. W razie rezygnacji najemcy z nabycia domu lub lokalu, o których mowa w ust. 1, pierwszeństwo nabycia przysługuje:

- 1) repatriantom uprawnionym do ekwiwalentu za mienie nieruchomości pozostawione za granicą,
- 2) osobom, które przeniosły na Państwo własność domu mieszkalnego albo utraciły tę własność na skutek wywłaszczenia.

3. Dom jednorodzinny lub lokal mieszkalny w innym domu nie może być sprzedany jednemu z małżonków bez względu na istnienie wspólności ustawowej i miejsce zamieszkania drugiego małżonka.

§ 5. 1. Liczba osób nabywających lokale w małym domu mieszkalnym nie może być mniejsza od liczby lokali mieszkalnych w tym domu, a sprzedaż wszystkich lokali powinna nastąpić jednocześnie.

2. Lokal użytkowy w małym domu mieszkalnym może być sprzedany jako część składowa lokalu mieszkalnego, choćby nie był przeznaczony do wykonywania zawodu przez nabywcę lub jego bliskich.

§ 6. 1. Lokal w domu wielomieszkaniowym, zajmowany przez dwóch lub więcej najemców, może być sprzedany jako przedmiot współwłasności; sprzedaż lokalu na rzecz jednego z najemców wymaga pisemnej zgody pozostałych najemców.

2. Lokal użytkowy w domu wielomieszkaniowym może być sprzedany jako część składowa lokalu mieszkalnego, jeżeli jest przeznaczony do wykonywania zawodu przez nabywcę lokalu mieszkalnego lub mieszkające z nim osoby bliskie.

§ 7. 1. W użytkowanie wieczyste może być oddany grunt oraz sprzedany znajdujący się na nim garaż, stanowiący własność Państwa.

2. Osoba fizyczna może nabyć od Państwa garaż wolno stojący lub wchodzący w skład zespołu garaży.

§ 8. Przy określaniu przez rady narodowe stopnia podstawowego zasad przeznaczania do sprzedaży lokali w domach wielomieszkaniowych na podstawie art. 24 ust. 8 mogą być wyłączone ze sprzedaży lokale, które w szczególności:

- 1) znajdują się w domu położonym na gruncie przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż mieszkalne,
- 2) znajdują się w domu przeznaczonym do rozbiórki, przebudowy lub modernizacji,
- 3) ze względu na położenie są przewidziane do wykorzystania w przyszłości na cele użytkowe,
- 4) znacznie przekraczają pod względem powierzchni potrzeby mieszkaniowe osób ubiegających się o nabycie lokalu oraz mieszkających wspólnie z nimi osób bliskich; ograniczenia tego nie należy jednak stosować do lokali w obiektach zabytkowych.

§ 9. 1. Pierwszeństwo nabycia wolnego lokalu w domu wielomieszkaniowym przysługuje osobie, która:

- 1) jest uprawniona do ekwiwalentu za mienie nieruchomości pozostawione za granicą albo
- 2) przeniosła na Państwo własność domu mieszkalnego lub utraciła tę własność na skutek wywłaszczenia, albo
- 3) ze względu na rodzaj wykonywanej pracy lub kwalifikacje zawodowe jest niezbędna w danej miejscowości, albo
- 4) zobowiąże się opróżnić zajmowany dotychczas lokal mieszkalny, wyposażony co najmniej w trzy urządzenia techniczne, i przekazać go do dyspozycji terenowego organu administracji państwowej, zakładu pracy bądź spółdzielni mieszkaniowej, albo
- 5) jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej, lecz zrezygnuje z ubiegania się o przydział lokalu spółdzielczego.

2. Przy sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów o normach zaludnienia, jednakże sprzedaż lokalu nie może nastąpić, gdyby w jej wyniku powstała nadwyżka powierzchni stanowiąca więcej niż jeden pokój.

3. Jeżeli dom wielomieszkaniowy został wybudowany z przeznaczeniem do sprzedaży osobom fizycznym, sprzedaż podlegają wszystkie lokale w tym domu.

§ 10. 1. Podstawą do ustalenia ceny sprzedaży domów i innych budynków oraz lokali i urządzeń jest szacunek dokonany przez biegłego zgodnie z art. 45 ust. 1 pkt 2.

2. Terenowy organ administracji państwowej może z urzędu lub na wniosek kupującego zarządzić sprawdzenie prawidłowości szacunku dokonanego przez biegłego; jeżeli sprawdzenie następuje na wniosek kupującego, ponosi on koszty tej czynności.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się przy sprzedaży budynków lub lokali nowo wybudowanych. Cenę ich sprzedaży ustala się w wysokości kosztów budowy poniesionych przez inwestora, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Lokale w domach mieszkalnych, o których mowa w art. 38 ust. 4, sprzedaje się według ceny umownej, ustalonej przez strony.

5. Przy ustalaniu ceny sprzedaży plantacji kultur wieloletnich i drzewostanu leśnego stosuje się odpowiednio przepisy art. 62.

§ 11. 1. Jeżeli przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców są jednocześnie wszystkie lokale w domu przeznaczonym, z uwagi na stan techniczny, do remontu, modernizacji lub rewaloryzacji, jednostka dokonująca sprzedaży może zwolnić nabywców od uiszczenia ceny nabycia tych lokali, w razie gdy zobowiążą się oni do pokrycia kosztów remontu, modernizacji lub rewaloryzacji domu w terminie określonym w umowie i sprawowania zarządu wyremontowaną nieruchomością. Termin przeprowadzenia remontu, modernizacji lub rewaloryzacji może być przedłużony w drodze umowy

2. Przepis ust. 1 stosuje się także w razie sprzedaży innym osobom wszystkich lokali w opróżnionym domu przeznaczonym do remontu, modernizacji lub rewaloryzacji.

3. W razie nieprzeprowadzenia w ustalonym terminie remontu, modernizacji lub rewaloryzacji domu przez nabywców lokali, jednostka dokonująca sprzedaży może wystąpić do sądu o rozwiązanie umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży nieruchomości.

§ 12. 1. Cena sprzedaży gruntu nie zabudowanego jest płatna jednorazowo najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

2. Terenowy organ administracji państwowej może, na wniosek nabywców gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe, obniżyć wpłatę dokonywaną w terminie określonym w ust. 1 do wysokości 50% ceny sprzedaży i rozłożyć resztę należności na raty roczne płatne przez okres nie przekraczający 10 lat.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio przy ustalaniu warunków spłaty ceny gruntów zabudowanych.

§ 13. 1. Kombatantom przysługuje zniżka w wysokości 10% ceny sprzedaży:

- 1) gruntu przeznaczonego pod budowę domu jednorodzinnego lub domu mieszkalnego związanego z indywidualnym gospodarstwem rolnym bądź zabudowanego takimi domami,
- 2) udziału we współwłasności gruntu przeznaczonego pod budowę małego domu mieszkalnego lub domu wielomieszkaniowego albo zabudowanego takimi domami,
- 3) domów wymienionych w pkt 1 oraz lokali w małych domach mieszkalnych i w domach wielomieszkaniowych.

2. Uprawnienia, o których mowa w ust. 1, przysługują również wdowom po kombatantach.

3. Podstawę do przyznania zniżki ceny sprzedaży stanowi legitymacja kombatanta lub zaświadczenie o spełnieniu warunków wymaganych do uzyskania uprawnień przysługujących kombatantom, wystawione przez właściwy organ Związku Bojowników o Wolność i Demokrację.

4. Na równi z dokumentami, o których mowa w ust. 3, traktuje się zaświadczenie wystawione przez Urząd do Spraw Kombatantów, stwierdzające przyznanie przez Prezesa tego Urzędu uprawnień przysługujących kombatantom.

5. Przepisu ust. 1 pkt 3 nie stosuje się w razie sprzedaży lokalu w domach mieszkalnych wymienionych w art. 38 ust. 4.

§ 14. 1. Na poczet ceny sprzedaży domu lub budynku, o których mowa w art. 23 ust. 1, art. 25 i 26 ust. 2, na wniosek nabywcy zalicza się nakłady na odbudowę lub remont kapitalny, poczynione przez niego w nabywanym domu (budynku) przed zawarciem umowy sprzedaży.

2. Na poczet ceny sprzedaży lokalu w domu wielomieszkaniowym na wniosek nabywcy zalicza się poniesione przez niego nakłady na:

- 1) remont kapitalny lub odbudowę lokalu przed zawarciem umowy sprzedaży,

2) przebudowę strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego na lokal będący przedmiotem sprzedaży,

3) budowę lokalu w ramach nadbudowy lub rozbudowy domu.

3. Na poczet ceny sprzedaży garażu wzniesionego na dzierżawionym od Państwa gruncie zalicza się poniesione przez nabywcę nakłady na jego budowę, z uwzględnieniem postanowień umowy dzierżawy gruntu i garażu.

4. Jeżeli w związku ze sprzedażą garażu na rzecz dzierżawcy umowa dzierżawy została rozwiązana przed upływem okresu, na który została zawarta, na poczet ceny sprzedaży zalicza się część nakładów poniesionych na budowę garażu, stosownie do postanowień tej umowy.

5. Przepisy ust. 1—4 stosuje się także do następców prawnych osób, o których mowa w tych przepisach.

6. Przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów bierze się za podstawę rzeczywisty zakres wykonanych robót, jednak bez uwzględnienia kosztów wyposażenia lokalu ponad standard obowiązujący w budownictwie mieszkaniowym. W braku rachunków wystawionych przez jednostki gospodarki społecznej lub inne zakłady uprawnione do świadczenia usług, wysokość kosztów oblicza się na podstawie cen detalicznych materiałów budowlanych oraz stosowanych na danym terenie cenników usług remontowo-budowlanych, transportowych i innych.

7. Na poczet ceny sprzedaży lokalu zalicza się wniesiony przez najemcę wkład pieniężny lub wartość wkładu pracy własnej w realizację budowy domu.

8. Zaliczanie nakładów, o których mowa w ust. 6 i 7, następuje według cen stosowanych w dniu wydania decyzji o sprzedaży lokalu.

§ 15. Spłata ceny sprzedaży domu nabytego przez spółdzielnię mieszkaniową następuje na zasadach obowiązujących w dniu zawarcia umowy sprzedaży — przy spłacie kredytu bankowego udzielonego spółdzielniom na sfinansowanie kosztów budowy domów wielomieszkaniowych.

§ 16. Cenę sprzedaży osobie fizycznej domu lub budynku albo lokalu w małym domu mieszkalnym bądź w domu wielomieszkaniowym obniża się o 20%, jeżeli nabywca pokrywa całą należność w drodze jednorazowej wpłaty.

§ 17. 1. Cena sprzedaży domów, budynków i lokali wymienionych w art. 23 ust. 1, art. 25 i 26 ust. 2 oraz urządzeń i innych części składowych gruntu zabudowanego jest płatna w ratach kwartalnych, z tym że pierwsza rata, płatna najpóźniej w dniu zawarcia umowy, wynosi 30% ceny. Okres spłaty pozostałych rat nie może przekraczać 25 lat z doliczeniem odsetek w wysokości 3% rocznie.

2. Przy ustalaniu okresu spłaty ceny sprzedaży terenowy organ administracji państwowej bierze pod uwagę warunki materialne nabywców.

§ 18. 1. Przepisów § 16 i 17 nie stosuje się do lokali w nowo wybudowanych domach wielomieszkaniowych przeznaczonych w całości do sprzedaży oraz garaży.

2. Osoby uzyskujące dochód roczny przekraczający wysokość kwoty nie podlegającej podatkowi wyrównawczemu lub prowadzące na własny rachunek działalność w zakresie drobnej wytwórczości albo handlu oraz osoby, którym przysługiwało dotychczas własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego, są obowiązane wpłacić w całości cenę sprzedaży lokali, o których mowa w ust. 1, najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

3. Osoby nie wymienione w ust. 2 wpłacają w terminie określonym w tym przepisie co najmniej 50% ceny sprzedaży lokalu. Pozostałą część należności terenowy organ administracji państwowej może, w zależności od warunków materialnych nabywcy, rozłożyć na raty podlegające spłacie w okresie nie przekraczającym 20 lat, z doliczeniem odsetek w wysokości 8% rocznie.

§ 19. 1. Przy sprzedaży lokalu w domu wielomieszkaniowym kupujący nabywa jednocześnie udział we współużytkowaniu wieczystym lub we współwłasności gruntu, na którym jest położony ten dom. Jeżeli rada narodowa, zgodnie z art. 4 ust. 6, dopuści możliwość sprzedaży gruntów, w braku jednomyślności nabywców lokali co do sposobu nabycia gruntu, decyzję w tym przedmiocie podejmuje terenowy organ administracji państwowej.

2. Udział nabywcy lokalu w domu wielomieszkaniowym we współużytkowaniu wieczystym gruntu lub we współwłasności może być określony ułamkową częścią gruntu niezbędnego do prawidłowego gospodarowania tym budynkiem.

3. W razie przebudowy strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego na samodzielny lokal mieszkalny albo pracownię twórcy, powierzchnię użytkową tego lokalu wyłącza się z powierzchni użytkowej tej części domu, która stanowi współwłasność właścicieli poszczególnych lokali.

§ 20. 1. Terenowe organy administracji państwowej o własności ogólnej stopnia podstawowego ustalają wykazy przewidzianych do oddania w użytkowanie wieczyste lub sprzedaży osobom fizycznym działek przeznaczonych pod budowę domów i budynków wymienionych w art. 23 ust. 1, art. 25 i 26 ust. 2 bądź zabudowanych takimi domami i budynkami.

2. Wykazy mogą obejmować tylko działki, których przeznaczenie na cele określone w ust. 1 jest zgodne z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

3. Wykaz powinien określać:

- 1) dokładne oznaczenie miejsca położenia i granic działki oraz jej powierzchni,
- 2) charakter gospodarczy działki,
- 3) uzbrojenie w urządzenia komunalne,
- 4) charakter i rodzaj budynków, a w odniesieniu do domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych — również ich wielkość, liczbę lokali i stan zamieszkania,
- 5) obciążenie działki długami i ciężarami,
- 6) cenę sprzedaży lub wysokość opłat za użytkowanie wieczyste działki, domów i budynków.

§ 21. 1. Terenowe organy administracji państwowej podają wykazy, o których mowa w § 20, do wiadomości osób zainteresowanych w drodze obwieszczeń wywieszonych w siedzibie tych organów na okres co najmniej 6 tygodni, z podaniem terminu składania wniosków o nabycie działek.

2. Najemców lokali mieszkalnych w domach przeznaczonych do sprzedaży należy zawiadomić o tym fakcie na piśmie z jednoczesnym pouczeniem o przysługującym najemcom pierwszeństwie ich nabycia i terminie składania wniosków.

3. Wolny lokal w domu jednorodzinnym lub w małym domu mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży nie może być przedmiotem przydziału.

§ 22. 1. Wniosek o sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu składa się terenowemu organowi administracji państwowej właściwemu ze względu na położenie gruntu. Protokół dokonanego przetargu zastępuje wniosek o sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste.

2. Wniosek o sprzedaż lokalu w domu wielomieszkaniowym zarządzanym przez jednostkę organizacyjną podporządkowaną terenowemu organowi administracji państwowej o własności ogólnej oraz wniosek o sprzedaż garażu zarządzanego przez tę jednostkę należy składać tej jednostce.

3. Jednostka organizacyjna, o której mowa w ust. 2, przekazuje wniosek o sprzedaż lokalu wraz ze swoją opinią właściwemu terenowemu organowi administracji państwowej.

4. Wniosek o sprzedaż nieruchomości pozostającej w zarządzie lub użytkowaniu składa się jednostce sprawującej zarząd lub jednostce będącej użytkownikiem gruntu.

5. Jeżeli sprzedaż dotyczy lokali w domach mieszkalnych, o których mowa w art. 38 ust. 4, jednostka wymieniona w ust. 4 zobowiązuje się do przeniesienia własności lokalu i odpowiedniego udziału we współwłasności domu na wnioskodawcę oraz składa wniosek właściwemu terenowemu organowi administracji państwowej o stwierdzenie wygaśnięcia prawa zarządu odpowiedniej części gruntu i wydanie decyzji o oddaniu tej części gruntu w użytkowanie wieczyste nabywcy lokalu.

6. W innych wypadkach niż określone w ust. 5 jednostka, o której mowa w ust. 4, przekazuje wniosek właściwemu terenowemu organowi administracji państwowej wraz ze swoim stanowiskiem i zawiadamia o tym wnioskodawcę.

7. Do wniosku osoby fizycznej o nabycie działki pod budowę domu jednorodzinnego lub mieszkalno pensjonatowego albo zabudowanej takim domem lub o sprzedaży lokalu powinno być dołączone oświadczenie, że osoba ta dotychczas nie nabyła od Państwa nieruchomości na cele mieszkalne.

8. Wniosek spółdzielni mieszkaniowej lub innej osoby prawnej nie będącej państwową jednostką organizacyjną ani organizacją społeczną o sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu powinien zawierać:

- 1) określenie położenia i powierzchni gruntów,

- 2) oznaczenie granic gruntu na załączonej mapie sytuacyjnej nieruchomości,
- 3) uzasadnienie przeznaczenia gruntu na określony cel, z dołączeniem dokumentów stwierdzających zgodność realizacji inwestycji bądź zamierzonego sposobu korzystania z gruntu z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 23. 1. Wniosek o nabycie nieruchomości objętej wykazami, o których mowa w § 20, podlega rozpatrzeniu w terminie jednego miesiąca po upływie terminu podanego w obwieszczeniu o tych wykazach.

2. Środki uzyskane ze sprzedaży domów i lokali mieszkalnych położonych na gruntach pozostających w zarządzie lub użytkowaniu zakładu pracy przeznacza się na zakładowy fundusz mieszkaniowy tego zakładu pracy lub na działalność przedsiębiorstwa związaną z realizacją budownictwa mieszkaniowego.

3. Wydanie decyzji o sprzedaży lokalu mieszkalnego będącego w dyspozycji zakładu pracy, a znajdującego się w domu nie pozostającym w jego zarządzie lub użytkowaniu, następuje po wyrażeniu zgody przez ten zakład.

§ 24. Decyzja o sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntu i sprzedaży budynków powinna zawierać:

- 1) dokładne określenie gruntu według oznaczeń zawartych w ewidencji gruntów,
- 2) określenie charakteru i wielkości domu (budynku) lub lokalu będącego przedmiotem sprzedaży,
- 3) imię, nazwisko i adres lub nazwę i siedzibę nabywcy,
- 4) udział nabywcy we współwłasności domu i gruntu lub współużytkowaniu wieczystym gruntu, jeżeli przedmiotem zbycia jest lokal mieszkalny,
- 5) określenie obciążeń nieruchomości, jeżeli przechodzą one na nabywcę,
- 6) wysokość ceny sprzedaży i opłat za użytkowanie wieczyste, sposób zapłaty oraz wysokość przyznanej obniżki,
- 7) termin, w jakim powinna być zawarta umowa w formie aktu notarialnego,
- 8) pouczenie o skutkach niezawarcia umowy w wyznaczonym terminie.

§ 25. 1. Ostateczna (prawomocna) decyzja w sprawie zbycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

2. W razie sprzedaży lokali w domach, o których mowa w art. 38 ust. 4, umowa w formie aktu notarialnego jest zawierana na podstawie ostatecznej decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

§ 26. 1. Jeżeli osoba uprawniona do nabycia nieruchomości na podstawie wydanej decyzji, pomimo wezwania, nie stawia się bez usprawiedliwienia w państwowym biurze notarialnym w oznaczonym dniu i godzinie w celu zawarcia umowy, terenowy organ administracji państwowej, który wydał decyzję, stwierdza jej wygaśnięcie jako bezprzedmiotowej.

2. W razie usprawiedliwionej nieobecności osoby uprawnionej i wyznaczenia ponownego terminu zawarcia umowy, stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje po bezskutecznym upływie tego terminu.

§ 27. W razie rozwiązania umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, nabywcy przysługuje ze środków Funduszu Gospodarki Gruntami zwrot wpłaconej kwoty, zrewaloryzowanej stosownie do wysokości ceny sprzedaży ustalonej według zasad obowiązujących w dniu rozwiązania umowy, oraz zwrot pierwszej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu. Z wypłaconej kwoty potrąca się należność Skarbu Państwa z tytułu nieutrzymywania w należytym stanie budynków i urządzeń oddanych w użytkowanie wieczyste łącznie z gruntem. Przepis § 26 ust. 1 dotyczący wygaśnięcia decyzji stosuje się odpowiednio.

§ 28. Zarząd nieruchomością zabudowaną domem wielomieszkaniowym, w którym sprzedano część lokali, sprawuje, zgodnie z Prawem lokalowym, właściwa państwowa jednostka organizacyjna, chyba że zarząd ten został wyłączony przez współwłaścicieli na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 29. 1. Do obowiązków państwowych jednostek organizacyjnych sprawujących zarząd domami wielomieszkaniowymi należy utrzymywanie w należytym stanie pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz dokonywanie w miarę potrzeby remontów bieżących i kapitalnych.

2. Jednostki organizacyjne, o których mowa w ust. 1, dokonują w lokalach stanowiących odrębne nieruchomości:

- 1) napraw i wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami (z wyjątkiem ogrzewania etażowego), instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody do urządzeń odbiorczych, instalacji kanalizacyjnej, elektrycznej, telefonicznej oraz zbiorczej anteny telewizyjnej, z wyjątkiem osprzętu,
- 2) usuwania uszkodzeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków zarządcy,
- 3) wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg i posadzek, jak również tynków, jeżeli jest ona dokonywana również w innych lokalach w ramach remontu kapitalnego.

§ 30. 1. Właściciele lokali w domach wielomieszkaniowych, zarządzanych przez państwowe jednostki organizacyjne, ponoszą z tytułu udziału w kosztach eksploatacji i remontów opłaty w wysokości ustalonej według właściwych dla tych lokali stawek czynszu najmu określonych na podstawie art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 i z 1989 r. Nr 10, poz. 57) bez stosowania podwyżek za powierzchnię ponadnormatywną.

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, jak również opłaty za dostarczanie zimnej i ciepłej wody oraz za korzystanie z centralnego ogrzewania i ze zbiorczej anteny telewizyjnej — są wnoszone do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc ubiegły.

§ 31. 1. W razie zawarcia umowy sprzedaży ostatniego lokalu w domu wielomieszkaniowym zarządzanym przez

państwową jednostkę organizacyjną, dotychczasowy zarządca wzywa współwłaścicieli domu do wyznaczenia, w terminie trzech miesięcy, nowego zarządcy w związku z wygaśnięciem sprawowanego przez niego zarządu nieruchomością zabudowaną tym domem.

2. Jeżeli współwłaściciele nie ustanowią zarządcy w terminie określonym w ust. 1, ani nie wystąpią na drogę sądową o jego wyznaczenie, państwowa jednostka organizacyjna zawiadamia współwłaścicieli domu o dacie zaprzestania sprawowania zarządu.

3. Zarząd nieruchomością zabudowaną domem wielomieszkaniowym, sprawowany przez państwową jednostkę organizacyjną, zostaje wyłączony z dniem określonym przez współwłaścicieli w zawiadomieniu o wyłączeniu zarządu.

4. Przekazanie przez państwową jednostkę organizacyjną zarządu nieruchomością zabudowaną domem wielomieszkaniowym wymaga wykonania, w terminie ustalonym przez zainteresowane strony, obciążających tę jednostkę obowiązków wynikających ze sprawowania zwykłego zarządu, a w szczególności remontu bieżącego domu lub innych obiektów budowlanych znajdujących się na przekazywanej nieruchomości.

5. Państwowa jednostka organizacyjna przekazuje zarząd nieruchomością zabudowaną domem wielomieszkaniowym właścicielowi upoważnionemu przez pozostałych współwłaścicieli do sprawowania zarządu lub wyznaczonemu przez sąd; przekazanie zarządu następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym powinny być wymienione podlegające przekazaniu części składowe nieruchomości oraz określony ich stan, ewentualnie także zakres i termin wykonania przez państwową jednostkę organizacyjną obowiązków, o których mowa w ust. 4.

6. Przepisu ust. 5 nie stosuje się w razie zawarcia ze współwłaścicielami domu umowy o prowadzenie przez państwową jednostkę organizacyjną administracji zleconej nieruchomością.

7. Przepisy ust. 1, 2 i 4—6 stosuje się odpowiednio do nieruchomości, których zarząd sprawowany przez państwową jednostkę organizacyjną wygasł przed dniem 1 stycznia 1988 r., jednak nie nastąpiło ich przekazanie, z tym że termin, o którym mowa w ust. 1, biegnie od tego dnia.

§ 32. Właściciele budynków i lokali nabytych na podstawie umów sprzedaży zawartych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia spłacają cenę sprzedaży w wysokości i na warunkach określonych w tych umowach.