

## 120

## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 10 lutego 1998 r.

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

Na podstawie art. 206 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) zarządza się, co następuje:

## Rozdział 1

## Przepisy ogólne

§ 1. 1. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), zwanej dalej „ustawą”.

2. Rozporządzenie określa szczegółowe zasady i tryb:

- 1) stwierdzania dotychczasowego prawa zarządu państwowych i komunalnych osób prawnych do nieruchomości, a także prawa użytkowania nieruchomości przez spółdzielnie, związki spółdzielcze oraz inne osoby prawne,
- 2) uznawania środków, o których mowa w art. 200 ust. 1, art. 201 ust. 2 i art. 204 ust. 3, za środki własne,
- 3) określania wartości nieruchomości oraz wysokości kwot należnych za nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali, zabezpieczania wiarygodności z tego tytułu, a także rodzaje dokumentów stanowiących niezbędne dowody w tych sprawach.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) właściwym organie — należy przez to rozumieć:
  - a) wojewodę — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i będących w zarządzie państwowych osób prawnych,
  - b) kierownika urzędu rejonowego — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz będących w użytkowaniu spółdzielni i innych osób prawnych,
  - c) zarząd gminy — w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy, będących w zarządzie komunalnych osób prawnych lub w użytkowaniu spółdzielni i innych osób prawnych,
- 2) spółdzielniach — należy przez to rozumieć również związki spółdzielcze.

§ 3. 1. W decyzji stwierdzającej uwłaszczenie państwowych i komunalnych osób prawnych ustala się cenę nieruchomości gruntowej według stanu na dzień 5 grudnia 1990 r. i według wartości na dzień wydania tej decyzji.

2. W umowie o oddanie spółdzielniom oraz innym osobom prawnym nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności budynków,

innych urządzeń i lokali ustala się cenę nieruchomości gruntowej według stanu i wartości na dzień zawarcia umowy.

3. Wartość nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2, określa się zgodnie z przepisami działu IV rozdziału 1 ustawy.

## Rozdział 2

**Stwierdzanie dotychczasowego prawa zarządu państwowych i komunalnych osób prawnych do nieruchomości, a także prawa użytkowania nieruchomości przez spółdzielnie i inne osoby prawne oraz rodzaje dokumentów stanowiących dowody w tych sprawach**

§ 4. 1. Właściwy organ stwierdza dotychczasowe prawo zarządu, o którym mowa w § 5, na podstawie co najmniej jednego z następujących dokumentów:

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

2. Jeżeli właściwy organ nie dysponuje dokumentami, o których mowa w ust. 1, może wezwać państwowe i komunalne osoby prawne do ich dostarczenia w wyznaczonym terminie.

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

4. Dokumenty stanowiące podstawę stwierdzenia dotychczasowego prawa zarządu wskazuje się w uzasadnieniu decyzji, o której mowa w art. 200 ust. 1 pkt 2.

§ 5. 1. Właściwy organ z urzędu stwierdza dotychczasowe prawo zarządu państwowych i komunalnych osób prawnych do nieruchomości, według stanu na dzień 5 grudnia 1990 r.

2. Właściwy organ z urzędu stwierdza dotychczasowe prawo zarządu państwowych instytucji kultury, o których mowa w art. 202, do nieruchomości, według stanu na dzień 5 grudnia 1990 r. oraz na dzień 1 stycznia 1998 r.

3. W przypadku przedsiębiorstw, o których mowa w art. 201, właściwy organ z urzędu stwierdza dotychczasowe prawo zarządu jednostek organizacyjnych, wymienionych w tym przepisie, do nieruchomości, według stanu na dzień 5 grudnia 1990 r.

4. Przed stwierdzeniem dotychczasowego prawa zarządu, o którym mowa w ust. 1—3, właściwy organ bada, czy nie zostały zgłoszone roszczenia poprzednich właścicieli w stosunku do nieruchomości będących przedmiotem uwłaszczenia oraz czy uwłaszczenie nie narusza praw osób trzecich.

§ 6. 1. Właściwy organ stwierdza prawo użytkownika nieruchomości przez spółdzielnię lub inną osobę prawną na podstawie co najmniej jednego z następujących dokumentów:

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

2. Jeżeli właściwy organ nie dysponuje dokumentami, o których mowa w ust. 1, może wezwać spółdzielnię lub inną osobę prawną do ich dostarczenia w wyznaczonym terminie.

3. Jeżeli nie zachowały się dokumenty, o których mowa w ust. 1, stwierdzenia prawa użytkownika nieruchomości można dokonać na podstawie zeznań świadków lub oświadczeń stron złożonych zgodnie z art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego, potwierdzających przekazanie nieruchomości w użytkowanie spółdzielni lub innej osobie prawnej.

§ 7. Właściwy organ, po stwierdzeniu prawa użytkownika nieruchomości przez spółdzielnię lub inną osobę prawną według stanu na dzień 5 grudnia 1990 r., zawiera ze spółdzielnią lub inną osobą prawną, na jej wniosek, umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własno-

ści znajdujących się na niej budynków, innych urządzeń i lokali.

### Rozdział 3

#### **Uznawanie środków państwowych i komunalnych osób prawnych, spółdzielni oraz innych osób prawnych za środki własne tych osób, określanie wysokości kwot należnych z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali przez te osoby prawne, a także rodzaje dokumentów stanowiących dowody w tych sprawach**

§ 8. 1. Za środki własne, o których mowa w art. 200 ust. 1 pkt 1, art. 201 ust. 2 i art. 204 ust. 3, uznaje się środki finansowe pochodzące ze źródeł innych niż budżet państwa lub budżet gminy, a w szczególności z:

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

2. W odniesieniu do przedsiębiorstw państwowych, o których mowa w art. 201 ust. 1, za środki własne uznaje się także środki finansowe ich poprzedników prawnych, pochodzące ze źródeł określonych w ust. 1, oraz środki otrzymane od Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych, dyrekcji okręgowych dróg publicznych lub ich poprzedników prawnych.

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

- 1) zarządzenia o utworzeniu lub przekształceniu państwowej i komunalnej osoby prawnej oraz akty prawne o utworzeniu lub przekształceniu spółdzielni lub innych osób prawnych,
- 2) sprawozdania z finansowania inwestycji,
- 3) decyzje o przekazaniu środków finansowych na inwestycje,
- 4) umowy o partycypacji w kosztach inwestycji,

5) orzeczenia i protokoły z badania bilansów.

2. Jeżeli państwowa lub komunalna osoba prawna, spółdzielnia albo inna osoba prawna nie dysponuje dokumentami stanowiącymi podstawę do uznania środków za jej własne, podstawę taką mogą stanowić oświadczenia kierownika i głównego księgowego osoby prawnej o braku dokumentów, o których mowa w ust. 1, oraz o źródłach pochodzenia środków finansowych. W oświadczeniach powinny być wymienione rodzaje środków finansowych użytych na wybudowanie lub nabycie budynków, innych urządzeń i lokali, a także okresy, w których środki te były wydatkowane. Do oświadczeń stosuje się art. 75 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.

3. Podstawę do uznania środków jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 201 ust. 1, za środki własne tych jednostek stanowią dokumenty wymienione w ust. 1 oraz zarządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej o ich utworzeniu lub przekształceniu.

§ 10. 1. Państwowa lub komunalna osoba prawna, spółdzielnia albo inna osoba prawna ubiegająca się o uznanie środków finansowych za środki własne przedstawia właściwemu organowi dokumenty lub oświadczenia, o których mowa w § 9.

2. W razie wątpliwości co do faktów stwierdzonych w oświadczeniach, właściwy organ może żądać dostarczenia dokumentów lub uzupełnienia oświadczeń w wyznaczonym terminie albo złożenia dodatkowych wyjaśnień.

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

§ 11.1. Wysokość kwot należnych z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne ustala się zgodnie z § 3 ust. 1.

2. Wysokość kwot należnych z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali przez spółdzielnie oraz inne osoby prawne ustala się zgodnie z § 3 ust. 2.

§ 12. 1. Jeżeli państwowa lub komunalna osoba prawna, spółdzielnia albo inna osoba prawna sfinansowała budowę lub nabycie budynków, innych urządzeń i lokali w części ze środków własnych, o których mowa w § 8, a w części ze środków budżetu państwa lub gminy, wysokość kwoty należnej z tytułu nabycia własności tych obiektów odpowiada wartości nakładów budżetu państwa lub gminy ustalonych na dzień wydania decyzji stwierdzającej nabycie lub na dzień zawarcia umowy, o której mowa w § 7.

2. Jeżeli państwowa lub komunalna osoba prawna, spółdzielnia albo inna osoba prawna dokonała ze środków własnych odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub modernizacji budynków, innych urządzeń i lokali, wysokość kwoty należnej z tytułu nabycia własności tych obiektów pomniejsza się o wartość na-

kładów poniesionych — odpowiednio przed dniem 5 grudnia 1990 r. lub dniem zawarcia umowy, o której mowa w § 7.

3. Przy ustalaniu wartości poniesionych nakładów, o których mowa w ust. 1 i 2, przyjmuje się za podstawę faktycznie wykonane w ramach tych nakładów roboty oraz wartość tych robót — odpowiednio na dzień wydania decyzji stwierdzającej nabycie lub na dzień zawarcia umowy, o której mowa w § 7.

§ 13. W przypadku nabycia przez państwowe i komunalne osoby prawne, spółdzielnie albo inne osoby prawne własności budynków, innych urządzeń i lokali wpisanych do rejestru zabytków, przy ustalaniu wysokości należnych kwot stosuje się odpowiednio art. 68 ust. 3.

#### Rozdział 4

### **Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne**

§ 14. Do zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne stosuje się przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147, z 1991 r. Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1994 r. Nr 85, poz. 388, z 1996 r. Nr 107, poz. 499 oraz z 1997 r. Nr 117, poz. 752, Nr 137, poz. 926 i Nr 140, poz. 940), z uwzględnieniem zasad wynikających z przepisów art. 200 ust. 2 i 3.

§ 15. 1. Z wnioskiem o dokonanie wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność występuje właściwy organ, dołączając do wniosku decyzję, o której mowa w art. 200 ust. 1 pkt 2.

2. Wniosek o dokonanie wpisu hipoteki powinien dodatkowo zawierać oświadczenie właściwego organu, że wierzytelność z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali nie została zaspokojona do dnia złożenia wniosku, mimo upływu terminu wyznaczonego w decyzji, o której mowa w art. 200 ust. 1 pkt 2.

3. Jeżeli dla nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej, wniosek, o którym mowa w ust. 1, należy połączyć z wnioskiem o jej założenie, stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, oraz o dokonanie w tej księdze wpisu własności nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa lub gminy oraz użytkowania wieczystego tej nieruchomości, a także własności położonych na niej budynków, innych urządzeń i lokali na rzecz państwowej lub komunalnej osoby prawnej.

§ 16. 1. Wykreślenie hipoteki następuje w przypadku:

- 1) zaspokojenia wierzytelności — na podstawie oświadczenia właściwego organu,
- 2) zaspokojenia wierzytelności w wysokości równej kwocie uzyskanej ze zbycia nieruchomości, jeżeli państwowa lub komunalna osoba prawna, zobowiązana do spłacenia wierzytelności, wystąpiła o zgodę na zrzeczenie się własności nieruchomości

ści, a właściwy organ zgody tej odmówił — na podstawie oświadczenia właściwego organu,

- 3) wygaśnięcia wierzytelności w przypadkach, o których mowa w art. 200 ust. 3 — odpowiednio na podstawie aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa lub na podstawie zarządzenia o prywatyzacji bezpośredniej, wydanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 118, poz. 561 i Nr 156, poz. 575 oraz z 1997 r. Nr 32, poz. 184, Nr 98, poz. 603, Nr 106, poz. 673, Nr 121, poz. 770, Nr 137, poz. 926 i Nr 141, poz. 945),
  - 4) przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego w jednoosobową spółkę gminy — na podstawie wypisu z rejestru przedsiębiorstw państwowych potwierdzającego wykreślenie przedsiębiorstwa komunalnego z tego rejestru,
  - 5) zbycia wszystkich lokali mieszkalnych, które stały się przedmiotem odrębnej własności, jeżeli w budynku znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne — na podstawie umów sprzedaży tych lokali.
2. Wykreślenie hipoteki następuje na wniosek, z zastrzeżeniem ust. 3.
  3. Wykreślenie hipoteki może nastąpić z urzędu, w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, jeżeli sąd prowadzący księgę wieczyste dysponuje dokumentami

stwierdzającymi zbycie wszystkich lokali mieszkalnych.

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

## Rozdział 5

### Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Jeżeli w decyzjach wydanych przed dniem 24 grudnia 1992 r. lub w umowach zawartych przed tym dniem nie określono sposobu i terminów zapłaty kwot należnych z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali, właściwe organy wydadzą decyzje uzupełniające, określając w nich terminy, po których upływie nie spłacona część należności będzie podlegała zabezpieczeniu hipotecznemu na zasadach określonych ustawą. Ustalone w decyzjach i umowach, wydanych lub zawartych przed dniem 24 grudnia 1992 r., wysokości kwot należnych z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali oraz sposoby i terminy ich zapłaty pozostają bez zmian.

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

Prezes Rady Ministrów: *J. Buzek*