

# AKADEMIA NIERUCHOMOŚCI

- **Moje mieszkanie**
- **Mój dom**
- **Moja ziemia**

## Korzystaj bez problemów

Dlaczego trzeba założyć księgę wieczystą dla mieszkania? Czy można je bez podatku przekazać rodzinie? Czy istnieją sposoby na poskromienie sąsiadów, którzy wkroczyli z budową na nasz teren? Czy trudno jest uzyskać ziemię pod wymarzony dom? To tylko część pytań związanych z posiadaniem mieszkania, domu i gruntu, na które odpowiadamy w dzisiejszym dodatku, jednocześnie rozpoczynając w Gazecie Prawnej cykl artykułów poświęconych rozwiązywaniu problemów związanych z posiadaniem nieruchomości.

### KSIĘGA WIECZYSTA

Jak ją założyć strona C2

### PRZEKAZANIE MIESZKANIA W RODZINIE

Jak to zrobić bez zapłaty podatku strona C3

### REMONTY

Czego wymaga zabudowa balkonu, wstawienie krat strona C5

### MODERNIZACJE DOMU

Na jakie inwestycje nie potrzeba zgody gminy strona C7

### DOBRE SĄSIEDZTWO

Jak rozwiązywać konflikty strona C9

### DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Jak ją prowadzić w domu strona C11

### GRUNTY

Jak kupić działkę budowlaną, rekreacyjną, rolną strona C12

### ZIEMIA ROLNA

Jak ją odrolnić strona C14

### PODZIAŁ DZIAŁKI

Jakie są potrzebne formalności strona C15

### UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Jak to prawo zamienić na własność strona C16

## 8

### PRAKTYCZNYCH PORAD

Kiedy zięć skorzysta z ulgi podatkowej strona C4

Jak obliczyć podatek od sprzedaży mieszkania strona C4

Czy można zmienić ogrzewanie w mieszkaniu strona C6

Jak zmusić sąsiada do zdjęcia krat strona C6

Ile altan można postawić na działce strona C8

Kto płaci za utrzymanie muru strona C10

Co trzeba wyjaśnić przed notariuszem strona C13

Jak zatrzymać kupioną działkę strona C13



### DYŻUR EKSPERTA Na co uważać przy zawieraniu umowy z deweloperem

Na pytania czytelników będzie odpowiadał mecenas KRZYSZTOF BRAMORSKI, radca prawny z Kancelarii BSO - Prawo & Podatki z Wrocławia

**Dziś (18 czerwca)** Dzwonź w godz. 14.00-16.00 pod nr tel. (0 22) 531 49 72



## Moje mieszkanie

# Jak założyć księgę wieczystą

Księga wieczysta to rodzaj dowodu tożsamości każdej nieruchomości. Bez niej nie jest łatwy do ustalenia stan prawny działki, domu czy mieszkania. Utrudniony staje się też bezpieczny obrót (sprzedawanie, darowywanie), a ustanawianie na nieruchomościach takich obciążeń jak hipoteka jest niemożliwe.

DOBROMIŁA NIEDZIŁSKA-JAKUBCZYK

dobromila.niedzielska@infor.pl

**Dla jakich nieruchomości księgi wieczyste**

**A**

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nakłada na każdego właściciela nieruchomości obowiązek złożenia wniosku o ujawnienie jego prawa. Tylko w szczególnych sytuacjach księgi zakładane są z urzędu (np. zgodnie z przepisami ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych – Zakład Ubezpieczeń Społecznych jest upoważniony do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej własność dłużnika ZUS).

Księgi zakładane są dla nieruchomości gruntowych (części powierzchni ziemskiej, stanowiących odrębną przedmiot własności, a więc m.in. dla działek budowlanych), budynkowych (np. dla domów mieszkalnych czy biurowców) i lokalowych (np. mieszkań będących przedmiotem prawa własności, lokali użytkowych), a także dla lokali stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### Uprawnienie spółdzielcy

Spółdzielca jednak, nawet ten, który – mówiąc potocznie – wykupił mieszkanie, nie jest właścicielem, a tylko przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które jest jednym z ograniczonych praw rzeczowych podobnych do własności, lecz nie jest to samo. Warto przy tym pamiętać, że z nieruchomościami budynkowymi i lokalowymi zawsze związana jest współwłasność nieruchomości gruntowej, na której są one posadowione. Założenie zaś księgi dla mieszkania czy innego lokalu spółdzielczego albo dla domu jednorodzinnego wybudowanego w spółdzielni (który nie zmienił tego statusu) nie jest obowiązkiem spółdzielcy, a tylko jego uprawnieniem.

### Hipoteka tylko w księdze

Zakładamy, że ktoś otrzymał od bliskiej osoby mieszkanie spółdzielcze własnościowe. Prezent przekazano przed notariuszem. Odbiorany został przyjęty w poczet członków spółdzielni, ale nie założył dla lokalu księgi wieczystej, bo nie musiał (z tego samego powodu notariusz też nie wysłał aktu jako wniosku o założenie księgi). W razie ewentualnych sporów (np. rodzinnych) dla udokumentowania posiadanych praw do mieszkania wystarczy akt notarialny potwierdzający darowiznę. Nie trzeba zakładać księgi wieczystej, jeśli nie wydzielono lokalu ze spółdzielni i nie uczyniono go odrębną nieruchomością i przedmiotem prawa własności. Księga byłaby jednak niezbędna, gdyby ta sama

**Każda nieruchomość powinna mieć księgę wieczystą. W niej wpisani są – oprócz innych informacji – kolejni właściciele. Zasada jest, że księgi zakładane są na wniosek. Nie jest to jednak działanie dobrowolne.**

#### Podstawa prawna

Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 ze zm.). Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. nr 43, poz. 296 ze zm.).

#### Konieczny formularz

Jeśli wniosek o założenie księgi nie jest zawarty w akcie notarialnym, trzeba go złożyć na urzędowym formularzu.

#### Postanowienie sądu

O założeniu księgi sąd zawiadamia wszystkich zainteresowanych, także organ prowadzący ewidencję budynków.

**Dla jakich nieruchomości księgi wieczyste**

**A**

Księgi wieczystych nie prowadzi się dla każdego mieszkania. Nie muszą ich zakładać osoby zajmujące własnościowe lokale spółdzielcze, chociaż mogą to zrobić, jeśli tego chcą. Prawo im tego nie zabrania.

**Jakich formalności trzeba dokonać**

**B**

Nowe księgi są prowadzone w formie elektronicznej, ale wnioski o ich założenie muszą mieć formę papierową. Pamiętać też trzeba o załącznikach. Ich brak może opóźnić procedurę.

**Jakie postępowanie prowadzi sąd**

**C**

Księga wieczysta jest zakładana na podstawie postanowienia sądu wydanego po przeprowadzeniu postępowania dowodowego. Jest to postępowanie nieprocesowe.

osoba prowadziła działalność gospodarczą i chciała zaciągnąć kredyt, którego zabezpieczeniem miałyby być hipoteka na spółdzielczym mieszkaniu własnościowym. Hipoteki nie da się bowiem wpisać inaczej jak tylko w księdze wieczystej.

Co do zasady bowiem uprawnionym do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, która nie należy do państwa, jest:

- właściciel nieruchomości,
- osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do określonej nieruchomości (np. spółdzielcze prawo do lokalu),
- wierzyciel, o ile przysługuje mu prawo, które ma być wpisane do księgi wieczystej.

**Jakich formalności trzeba dokonać**

**B**

Księgi prowadzą wydziały ksiąg wieczystych w sądach rejonowych, według miejsca położenia nieruchomości. Jeżeli nieruchomości jest położona na obszarze kilku sądów, właściwy jest ten, który wyznaczy prezes sądu wojewódzkiego.

Nowe księgi są już zakładane i prowadzone w formie elektronicznej. Pozostałe, prowadzone pierwotnie w formie pisemnej, mają zostać z informatyzowane. Nazwano je migracją ksiąg wieczystych. Proces okazał się jednak tak żmudny, że potrwa około dekady (w ciągu ostatnich niepełna czterech lat dopiero 16 z 88 wydziałów sądów prowadzących księgi papierowe porządziło sobie z przeniesieniem ich wszystkich na nośniki elektroniczne). Dlatego na razie funkcjonują dwa systemy ksiąg wieczystych, przy czym każda księga jest prowadzona tylko w jednym z nich. Treść

dokumentów objętych systemem nowych ksiąg wieczystych gromadzona jest w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych. Mieści się ona w Centralnym Ośrodku Przetwarzania Danych Ministerstwa Sprawiedliwości. Informacje zaś z CBDKW (odpisy, zaświadczenia, wgląd do księgi wieczystej) udostępnia Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych, a także jej ekspozytury w odpowiednich wydziałach sądów rejonowych, w których wdrożono system informatyczny. I w odróżnieniu od odpisów z ksiąg papierowych, które otrzymywali tylko zainteresowani, odpisy z ksiąg elektronicznych może uzyskać każdy. Stare, prowadzone w wersji papierowej wolno było przeglądać w obecności pracownika sądu. Niemniej akta księgi wieczystej mogą przeglądać również teraz tylko osoby będące w tym interesie prawnym oraz notariusze. Trzeba przy tym pamiętać, że ponieważ księgi wieczyste są jawne, nie można zastrzegać się nieznajomością wpisów do nich ani wniosków, o których uczyniono w nich wzmiankę.

Nowa księga wieczysta zawiera cztery działy podzielone na rubryki i pola, które mogą być podzielone dalej – na podrubryki i podpola, w których wpisuje się poszczególne informacje dotyczące nieruchomości. Każdy dział księgi wieczystej zawiera rubrykę zatytułowaną Wzmianka w księdze wieczystej. Adnotacja tam uczyniona może dotyczyć wniosku, apelacji, kasacji czy wszczęcia postępowania z urzędu.

### Formularz urzędowy

Wniosek o założenie księgi i potem o każdy wpis do niej składa się na urzędowych formularzach. Nie

dotyczy to tylko wniosków zawartych w akcie notarialnym. Formularze stosowane w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste, czyli również druki potrzebne do założenia księgi, można znaleźć na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości – [www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl). Wniosek o założenie księgi oznaczony jest symbolem KW-ZAL. Załącznikami do niego mogą lub muszą być m.in. formularze: KW-ZAD – żądanie wpisu w księdze wieczystej (np. hipoteki), KW-WU – wnioskodawca/uczestnik postępowania, KW-PP – pełnomocnik/przedstawiciel ustawowy.

Formularz KW-ZAL należy wypełnić po polsku, czytelnie, drukowanymi literami, bez skreśleń i poprawek, na maszynie, w komputerze lub ręcznie. Wnioskodawca wypełnia tylko jasne pola. Niewypełnione powinien przekreślić. Wniosek można złożyć w biurze podawczym wydziału ksiąg wieczystych lub nadać na pocztę.

Opłata za samo założenie księgi wynosi 60 zł. Takiej inicjacji towarzyszy jednak zawsze wpis prawa własności, a to kosztuje 200 zł.

Jeżeli wniosek jest zawarty w akcie notarialnym, to całkowita należność nalicza i pobiera notariusz. W pozostałych przypadkach opłatę można uiścić w znakach opłaty sądowej kupionych w kasie sądu.

Kiedy mieszkanie dopiero staje się odrębną nieruchomością, czyli została właśnie ustanowiona odrębna własność lokalu, np. dawny lokator kupuje je od gminy, to nie wypełnia się wniosku na formularzu. Jako wniosek wystarczy akt notarialny. Musi w nim być podany m.in. numer księgi, z której część nieruchomości zostanie wyodrębniona i określona powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzch-

nią pomieszczeń przynależnych, czyli – powiedzmy – dwa pokoje, przedpokój, kuchnia, łazienka z w.c., piwnica.

Odrębna własność lokalu powstaje na kilka sposobów – w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo wskutek orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

### Załączniki

Do wniosku należy dołączyć m.in. dokumenty:

- stwierdzające nabycie własności nieruchomości (mogą nimi być akt notarialny dotyczący nabycia nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste, orzeczenie sądu, decyzja administracyjna, a w wypadku ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – oświadczenie spółdzielni mieszkaniowej o przyjęciu wnioskodawcy w poczet członków, czyli np. przydział lokalu),
- stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości, którymi są:
  - wypis z ewidencji gruntów (określający m.in. powierzchnię czy przeznaczenie gruntów, na których jest posadowiony budynek),
  - wyrus z mapy ewidencyjnej gruntów lub mapy zasadniczej (lokalizacja nieruchomości na mapie), ponieważ trzeba oznaczyć udział w nieruchomości gruntowej.

Te ostatnie dokumenty powinny być zaopatrzone w klauzulę organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że są przeznaczone do dokonywania wpisów w księgach wieczystych.

**Jakie postępowanie prowadzi sąd**

**C**

Postępowanie o założenie księgi wieczystej jest nieprocesowe. Sąd przeprowadza w nim postępowanie dowodowe, które uzna za właściwe. Może więc zostać wzięty pod uwagę zbiór dokumentów, zaświadczenia, oświadczenia, wyjaśnienia określonych osób lub organów.

Księga wieczysta jest zakładana na podstawie postanowienia sądu wydanego po przeprowadzeniu postępowania dowodowego. O założeniu księgi wieczystej sąd zawiadamia wszystkich zainteresowanych, a także właściwy organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków. Do zawiadomienia dołączony jest odpis postanowienia o założeniu księgi. Jeśli zaś chodzi o mieszkania spółdzielcze, to sąd zawiadamia także spółdzielnię o założeniu księgi dla ograniczonego prawa rzeczowego oraz o ewentualnym wpisie hipoteki do tej księgi. ■

# Jak bez podatku przekazać mieszkanie członkom rodziny

Począwszy od tego roku najbliżsi krewni mogą w dowolnym momencie i dowolną liczbę razy przekazywać sobie mieszkanie czy dom, nie płacąc przy tym podatku. Wystarczy, że zawiadomią o tym urząd skarbowy. Dalsi krewni unikną podatku tylko wtedy, gdy spełnią warunki uprawniające do ulgi.

EDYTA DOBROWOLSKA

gp@infop.pl

Jaki jest zakres ulgi mieszkaniowej

A

Od nowego roku zmieniły się zasady opodatkowania darowizn oraz spadków. Radykalnie dla najbliższych w rodzinie, którzy muszą dopełnić jedynie prostych formalności, by nie płacić podatku w ogóle. Ale i dla dalszych krewnych, którzy mogą choćby w szerszym zakresie korzystać z ulgi mieszkaniowej w podatku od spadków i darowizn.

Choć zięć, synowa i teściowie zaliczani są w dalszym ciągu do I grupy pokrewieństwa dla celów podatku od spadków i darowizn, nie mogą korzystać z pełnego zwolnienia od podatku przy nabyciu własności rzeczy lub praw majątkowych. Muszą więc zawsze w takiej sytuacji płacić podatek od darowizny lub spadku według tabeli podatkowej przewidzianej dla I grupy pokrewieństwa. Jedynie gdy przedmiotem spadku lub darowizny jest własność mieszkania, domu czy praw majątkowych związanych z nieruchomością mieszkalną, a ponadto spełnią cały szereg warunków określonych w art. 16 ustawy, mogą oni skorzystać ze specjalnej ulgi mieszkaniowej.

Jedyną przywilej, jaki takim osobom zaliczanym do I grupy pokrewieństwa pozostał w stosunku do innych krewnych kwalifikujących się do II grupy, to możliwość skorzystania z takiej ulgi mieszkaniowej, zarówno w przypadku gdy mieszkanie lub prawo majątkowe o charakterze mieszkaniowym otrzymają w spadku, jak i w darowiznie. Podczas gdy dla osób z kręgu II grupy pokrewieństwa prawo to jest i pozostanie zawężone jedynie do spadków.

## Udział z ulgą

Ulgą mieszkaniową w podatku od spadków i darowizn dotyczy nabycia własności (współwłasności) budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego albo udziału w takim prawie.

Przepisy po ostatniej nowelizacji nie pozostawiają już wątpliwości, iż ulga ta dotyczy także przy-

**Od początku tego roku łatwiej jest przekazać mieszkanie czy dom w najbliższej rodzinie, unikając przy tym płacenia podatku. Ale drobne, korzystniejsze zmiany dotyczą także darowizn i spadków przyjmowanych przez dalszych krewnych.**

### Podstawa prawna

Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz.U. z 2004 r. nr 142, poz. 1514 z późn. zm.).

### Sposób przekazania majątku

Mieszkanie, dom i każdą inną nieruchomość można przekazać w spadku lub darowiznie. W każdym przypadku zmiana własności musi być oparta na umowie sporządzonej przed notariuszem.

### Jakie przywileje

Zwolnieni z podatku mogą być członkowie rodziny z I grupy pokrewieństwa, z wyjątkiem teściów, zięcia i synowej. Z ulgi korzystają pozostali krewni oraz inne osoby z II lub III grupy pokrewieństwa.

### Jaki jest zakres ulgi mieszkaniowej

A

Ulgą mieszkaniową dotyczy domów i lokali mieszkalnych znajdujących się w Polsce. Korzystają z niej wszyscy, niezależnie od obywatelstwa, którzy są właścicielami takich nieruchomości.

### Jakie warunki musi spełnić beneficjent ulgi

B

Z ulgi mogą skorzystać osoby, które nie mają tytułu do innego mieszkania albo mający taki tytuł w odpowiednim czasie zbędą go lub się zrzekną.

### Jak wyliczyć podatek od nadwyżki

C

Gdy nieruchomość będąca przedmiotem ulgi ma powierzchnię większą niż 110 mkw., nawet osoby uprawnione do ulgi muszą zapłacić podatek od spadków i darowizn, ale tylko od nadwyżki.

padków, w których przedmiotem darowizny lub spadku jest współwłasność nieruchomości lub udział w spółdzielczym prawie własności, co w przypadku starego brzmienia ustawy powodowało rozbieżności interpretacyjne ze strony organów skarbowych.

W przypadku nabycia części (udziału) budynku mieszkalnego lub lokalu albo udziału w spółdzielczym prawie do budynku mieszkalnego lub lokalu ulga przysługuje stosownie do wielkości udziału.

Nadal ulga polega na tym, że nie wlicza się do podstawy opodatkowania ich wartości do łącznej wysokości nieprzekraczającej 110 mkw. powierzchni użytkowej budynku lub lokalu.

Podobnie jak dotychczas, aby skorzystać z ulgi mieszkaniowej w podatku od spadków i darowizn, trzeba spełnić łącznie kilka warunków.

## Stopień pokrewieństwa

O zakresie ulgi mieszkaniowej w podatku od spadków i darowizn decyduje stopień pokrewieństwa. Od 1 stycznia 2007 r. w tej kwestii zmieniło się tylko tyle, że osoby z I grupy pokrewieństwa za wyjątkiem teściów, synowych i zięciów

1

przy darowaniu lub spadkobranium mieszkań czy domów nie muszą w ogóle

oglądać się na tę ulgę, gdyż mogą zawsze skorzystać z ogólnego zwolnienia z tego podatku.

W efekcie przepisy dotyczące ulgi mieszkaniowej dla osób z I grupy podatkowej tak naprawdę mają praktyczne zastosowanie wyłącznie do krewnych w relacjach zięć i synowa oraz teściowie.

Formalnie osoby, zaliczone do I grupy podatkowej a zalicza się do niej: małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów, korzystają z tej ulgi zarówno wtedy, gdy nabeżdą wyżej wymienione nieruchomości lub tytuł prawny do nich w drodze spadku, jak i darowizny. Nowelizacja doprecyzowała tę listę w ten sposób, że będzie to: w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego, darowizny lub polecenia darczyńcy.

Natomiast osoby zaliczone do II grupy podatkowej, przypomnijmy – zalicza się do niej zstępnych rodzeństwa (siostrzeńców, bratanków), rodzeństwo rodziców, zstępnych (dzieci, wnuki itd.) i małżonków pasierbów, małżonków rodzeństwa i rodzeństwo małżonków, małżonków rodzeństwa małżonków, małżonków innych zstępnych, będą mogą skorzystać z ulgi tylko w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego.

Zaś osoby zaliczone do III grupy nabywców (bez pokrewieństwa) będą mogły skorzystać z ulgi tylko w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego i to wyłącznie w przypadku, gdy na podstawie pisemnej umowy z podpisem notarialnie poświadczonym sprawowały opiekę nad wymagającym takiej opieki spadkodawcą przez co najmniej dwa lata od dnia poświadczenia podpisów przez notariusza.

## Darowizna na spłatę kredytu

Od nowego roku zwolnione z podatku jest także nabycie w drodze darowizny pieniędzy lub innych rzeczy przez osobę zaliczoną do I grupy podatkowej w wysokości nieprzekraczającej 9637 zł od jednego darczyńcy, a od wielu darczyńców łącznie nie więcej niż 19 274 zł w okresie pięciu lat od daty pierwszej darowizny, jeżeli pieniądze te lub rzeczy obdarowani przeznaczy w okresie 12 miesięcy od dnia ich otrzymania na wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni, budowę domu jednorodzinnego, nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość albo spłatę zabezpieczonego hipoteką kredytu mieszkaniowego wraz z odsetkami.

Ponadto zwolnione z podatku jest nabycie w drodze darowizny

praw do rachunku oszczędnościowo-kredytowego przez rodzeństwo oraz osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z posiadaczem środków oszczędnościowo-kredytowego w kasie mieszkaniowej, pod warunkiem przeznaczenia środków zgromadzonych na tym rachunku na cele mieszkaniowe.

Od 1 stycznia 2007 r. dodatkowo zwolnienie od podatku dotyczy nabycia w drodze spadku praw do wkładu mieszkaniowego związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego przez osoby zaliczone do I i II grupy podatkowej, jeżeli nie mają w inny sposób zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Oczywiście w przypadku I grupy podatkowej praktyczne znaczenie tego przepisu ograniczy się jedynie do relacji: zięć, synowa i teściowie, ponieważ wszyscy inni krewni w ramach tej grupy mogą korzystać ze zwolnienia z podatku od spadków i darowizn bez żadnych ograniczeń czasowych, kwotowych i wszelkich innych, jeśli tylko dopełnią obowiązku powiadomienia naczelnika urzędu skarbowego o zaistniałym zdarzeniu.

### Jakie warunki musi spełnić beneficjent ulgi

B

Ulgą ta przysługuje tylko osobom, które w chwili nabycia będą posiadać obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo będą miały miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa. W myśl przepisów obowiązujących do końca 2006 roku takie prawo przysługiwało tylko obywatelom RP zamieszkałym w Polsce.

## Brak tytułu do mieszkania

Z ulgi mogą skorzystać wyłącznie osoby, które nie są właścicielami innego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, bądź będąc nimi, przeniosą własność budynku lub lokalu na rzecz zstępnych, Skarbu Państwa lub gminy w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego.

## C4

## Moje mieszkanie

## Przykłady

## 1 Zięć zapłaci podatek

Podatnik odziedziczył po zmarłym teściu 1/4 domu mieszkalnego o powierzchni 268 mkw. Nie może skorzystać z ogólnego zwolnienia z podatku spadkowego, bo z I grupy pokrewieństwa nie obejmuje on m.in. zięcia i teścia. Ponieważ posiada już własne mieszkanie, którego nie zamierza zbywać, musi zapłacić podatek spadkowy. Zostanie on wyliczony od 1/4 powierzchni domu, czyli od 67 mkw.

## 2 Teść skorzysta z ulgi

Podatnik otrzymał w darowiznie od synowej 1/3 domu mieszkalnego o powierzchni 310 mkw. Podatnik nie ma prawa do ogólnego zwolnienia z podatku od darowizny w ramach I grupy pokrewieństwa, bo nie dotyczy ono relacji synowa-teść. Może jednak skorzystać z ulgi mieszkaniowej w podatku od darowizny, gdyż nie dysponuje żadnym innym lokalem mieszkalnym, a otrzymany udział odpowiada powierzchni 103,3 mkw., a więc mniej niż limit 110 mkw.

## 3 Zięć skorzysta z ulgi, ale po darowiznie

Podatnik otrzymał w spadku po teściach mieszkanie o powierzchni 90 mkw. Posiada już własne mieszkanie o powierzchni 60 mkw. By skorzystać z ulgi mieszkaniowej w podatku spadkowym, postanowił mieszkanie 60-metrowe podarować córce. W tym celu sporządził akt notarialny przed upływem 6 miesięcy od momentu otrzymania spadku. Córka podatku od darowizny nie zapłaci, gdyż skorzysta z nieograniczonego zwolnienia z podatku od darowizny, składając tylko w urzędzie skarbowym zawiadomienie o przyjęciu darowizny na specjalnym formularzu SD-Z1.

## 4 Zięć ma ulgę, gdy odda mieszkanie spółdzielni

Podatnik zajmujący spółdzielcze mieszkanie lokatorskie otrzymał w spadku dom po teściach o powierzchni 230 mkw. Chce skorzystać z ulgi w podatku od spadków. Ponieważ nie ma dzieci ani wnuków, zdecydował się oddać spółdzielcze mieszkanie lokatorskie do dyspozycji spółdzielni. Uczynił to w formie aktu notarialnego przed upływem 6 miesięcy od otrzymania spadku. Spółdzielnia zwróciła mu wkład mieszkaniowy, on sam zaś dzięki temu zapłaci podatek spadkowy tylko od wartości 120 mkw. odziedziczonego domu, a nie od pełnej jego powierzchni, czyli 230 mkw.

## 5 Bratanek rezygnuje z najmu

Podatnik nie ma własnego mieszkania i zajmuje stosowny lokal na podstawie cywilnej umowy najmu. W spadku po stryju otrzymał mieszkanie o powierzchni 49 mkw. By skorzystać ze zwolnienia z podatku spadkowego, musi rozwiązać (wypowiedzieć) umowę najmu.

## 6 Ulgę z pięcioletnim przymusem

Podatnik otrzymał w darowiznie od teściów mieszkanie o powierzchni 100 mkw. W momencie otrzymania darowizny podatnik był zameldowany w tym mieszkaniu, gdyż mieszkał z teściami. Nie miał jednak żadnych praw do dysponowania ani tym, ani żadnym innym lokalem mieszkalnym. Dlatego skorzystał z ulgi mieszkaniowej w podatku od darowizny (zięciowi nie przysługuje ogólna ulga w podatku, choć łączy go z teściami pokrewieństwem I stopnia). Jeśli z mieszkania wyprowadzi się przed upływem pięciu lat od daty aktu notarialnego, mocą którego nastąpiła darowizna, utraci prawo do ulgi.

## 7 Mieszkanie za mieszkanie

Podatnik uzyskał w darowiznie od ciotki mieszkanie o powierzchni 50 mkw. Ponieważ nie dysponował tytułem do żadnego innego lokalu mieszkalnego, mógł skorzystać z ulgi w podatku od darowizny. Następnie zamieszkał w tym lokalu i zameldował się w nim na pobyt stały. Po upływie roku postanowił sprzedać to mieszkanie, a za uzyskane z tej transakcji pieniądze oraz oszczędności kupił większe. W tej sytuacji nie utraci prawa do ulgi w podatku od darowizny, ale pod warunkiem że zamelduje się na pobyt stały w nowo zakupionym mieszkaniu i będzie w nim mieszkał przez minimum kolejne cztery lata.

## 8 Podatek w III grupie

Podatnik otrzymał mieszkanie w spadku po konkubinie swojego ojca. Wartość rynkowa mieszkania wynosi 150 tys. zł. Podatnik musi zapłacić podatek od spadku bez wykorzystania ulgi, ponieważ posiada już kilka nieruchomości. Ponieważ w tym przypadku w grę wchodzi może tylko III grupa podatkowa, podatek będzie jeszcze wyższy. Kwota wolna to tylko 4902 zł. Jak łatwo policzyć, podstawa opodatkowania wyniesie więc 149 510 zł. Teraz sięgamy do tabeli dla III grupy podatkowej i liczymy: 2877 zł 90 gr i 20 proc. od nadwyżki ponad 20 556 zł, czyli 28 668,70 zł.

Brak prawa do omawianej ulgi dotyczy także osób, które już dysponują spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu lub są właścicielami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego czy wynikających z przydziału spółdzielni mieszkaniowych: prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, z tym że prawo do ulgi podatnicy tacy w razie dysponowania powyższymi prawami uzyskają, jeśli prawa te przekażą zstępny lub przekażą do dyspozycji spółdzielni, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego.

Na tym nie koniec. Potencjalni beneficjenci omawianej ulgi mieszkaniowej w podatku od spadków i darowizn nie mogą też być najemcami lokalu lub budynku. Jeśli są, a chcą skorzystać z omawianej ulgi, muszą rozwiązać taką umowę najmu w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego.

## Zameldowanie przez pięć lat

Osoby, które już skorzystały z ulgi mieszkaniowej w podatku od spadków i darowizn, muszą pamiętać o kolejnym warunku. By nie utracić prawa do ulgi, muszą zamieszkiwać, będąc zameldowanymi na pobyt stały, w nabytym lokalu lub budynku i nie dokonając jego zbycia przez okres pięciu lat od dnia złożenia zeznania podatkowego lub zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego, jeżeli w chwili złożenia zeznania lub zawarcia umowy darowizny nabywca mieszka i jest zameldowany na pobyt stały w nabytym lokalu lub budynku.

Gdy zaś nabywca zamieszka i dokona zameldowania na pobyt stały w ciągu roku od dnia złożenia zeznania podatkowego lub zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego, ten pięcioletni okres liczony jest od dnia zamieszkania potwierzonego zameldowaniem na pobyt stały w nabytym lokalu lub budynku.

## Przed upływem pięciu lat

Niedotrzymanie warunku zameldowania na pobyt stały w mieszkaniu lub domu, w stosunku do którego podatnik wykorzystał ulgę mieszkaniową w podatku od spadków i darowizn, spowoduje konieczność zapłacenia tego podatku z odsetkami za zwłokę. Od tej reguły są jednak na szczęście wyjątki.

Nie stanowi podstawy do wygaśnięcia decyzji lub ustalenia zobowiązania podatkowego zbycie udziału w budynku lub lokalu mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość albo spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego na rzecz innego ze spadkobierców lub odbiorców.

Podobnie rzecz się ma, jeżeli zbycie było uzasadnione koniecznością zmiany warunków lub miejsca zamieszkania, a podatnik przeczynał środki uzyskane ze sprzedaży na nabycie innego budynku lub lokalu mieszkalnego

(udziału w budynku lub lokalu) albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (udziału w takim prawie), albo budowę innego budynku lub lokalu w całości w okresie dwóch lat od dnia zbycia i łączny okres zamieszkiwania w zbytym i nabytym budynku lub lokalu, potwierdzony zameldowaniem na pobyt stały, wynosi się pięć lat.

Warunek zamieszkiwania w uzyskanym drogą spadku lub darowizny mieszkaniu lub domu, po uzyskaniu zameldowania na pobyt stały w ciągu roku od dnia złożenia zeznania podatkowego lub zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego przez pięć lat, uważa się za spełniony również wtedy, gdy budynek lub lokal mieszkalny (udział w budynku lub lokalu) albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (udział w takim prawie) zostało zbyte przed rozpoczęciem zamieszkiwania, ze względu na konieczność zmiany warunków lub miejsca zamieszkania, a przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży na nabycie innego budynku lub lokalu mieszkalnego (udziału w budynku lub lokalu) albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (udziału w takim prawie), albo budowę innego budynku lub lokalu nastąpiło w całości w okresie dwóch lat od dnia zbycia (w przepisach obowiązujących do końca 2006 roku podatnik ma na to tylko sześć miesięcy).

## Jak wyliczyć podatek od nadwyżki

Zdarza się też i tak, że podatnik ma prawo do skorzystania z ulgi w podatku od spadków i darowizn, uregulowanej w art. 16 ustawy, ale powierzchnia nieruchomości jest większa niż 110 mkw. W takim przypadku podatnik, który spełnia wszystkie warunki uprawniające do ulgi, musi zapłacić podatek od wartości różnicy powierzchni użytkowej (nadwyżki ponad 110 mkw.).

Trzeba przy tym pamiętać, że za powierzchnię użytkową budynku (lokalu) w rozumieniu ustawy uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych, z wyjątkiem powierzchni piwnic i klatek schodowych oraz szybów dźwigów). Powierzchnie pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50 proc., a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m powierzchnię tę pomija się.

## Ulgę proporcjonalną

W przypadku nabycia części (udziału) budynku mieszkalnego lub lokalu albo udziału w spółdzielczym prawie do budynku mieszkalnego lub lokalu ulga przysługuje stosownie do wielkości udziału.

Ten przepis ma także charakter porządkujący i rozwijający wątpliwości interpretacyjne. W praktyce stosowania przepisów obowiązujących do tej nowelizacji

zdarzało się bowiem, że gdy przedmiotem darowizny lub spadkobrania był udział w mieszkaniu lub domu o powierzchni przekraczającej 110 mkw., fiskus wymagał płacenia podatku nawet wtedy, gdy sam udział podatnika był niższy od tego limitu.

## Sposób wyliczenia

W przypadku gdy przedmiotem spadku lub darowizny jest nieruchomość, podatnik sam musi ustalić jej wartość (podstawę opodatkowania) według cen rynkowych. Jednak urząd skarbowy może też podstawę opodatkowania podwyższyć.

Obowiązuje przy tym następująca procedura. Wartość rynkową rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Jeżeli nabywca nie określił wartości nabytych rzeczy lub praw majątkowych albo wartość określona przez niego nie odpowiada, według oceny naczelnika urzędu skarbowego wartości rynkowej, organ ten wezwie nabywcę do jej określenia, podwyższenia lub obniżenia, w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość według własnej, wstępnej oceny. Jeżeli nabywca, mimo wezwania, nie określił wartości lub podał wartości nieodpowiadające wartości rynkowej, naczelnik urzędu skarbowego dokona jej określenia z uwzględnieniem opinii biegłego lub przedłożonej przez nabywcę wyceny rzeczoznawcy.

Gdy organ podatkowy powoła biegłego, a wartość określona z uwzględnieniem jego opinii różni się o więcej niż 33 proc. od wartości podanej przez nabywcę, koszty opinii biegłego ponosi nabywca.

Powyższe zasady stosuje się także wówczas, gdy kilku nabywców podało różne wartości tej samej rzeczy lub prawa majątkowego.

## Sumowanie przez pięć lat

I jeszcze jedna okoliczność, która zawsze trzeba brać pod uwagę, gdy w grę wchodzi ustalanie wysokości podatku od spadku i darowizn. Jeżeli nabycie własności rzeczy i praw majątkowych od tej samej osoby następuje więcej niż jeden raz, do wartości rzeczy i praw majątkowych ostatnio nabytych dolicza się wartość rzeczy i praw majątkowych nabytych od tej osoby lub po tej samej osobie w okresie pięciu lat poprzedzających rok, w którym nastąpiło ostatnie nabycie.

Od podatku obliczonego od łącznej wartości nabytych rzeczy i praw majątkowych potrąca się podatek przypadający od opodatkowanych poprzednio nabytych rzeczy i praw majątkowych. Wynikająca z obliczenia nadwyżka podatku nie podlega ani zaliczeniu na poczet innych podatków, ani zwrotowi. Nabywcy obowiązani są w zeznaniu podatkowym wymienić rzeczy i prawa majątkowe nabyte w podanym wyżej okresie.■

# Czego wymaga zabudowa balkonu, wstawienie krat...

Właściciel mieszkania większość robót związanych z remontem i modernizacją w swoim mieszkaniu może przeprowadzić bez żadnych zezwoleń. Tylko na wykonanie niektórych prac musi starać się o zezwolenie spółdzielni, wspólnoty mieszkaniowej, a nawet organu architektoniczno-budowlanego.

**MALGORZATA PIASECKA-SOBKIEWICZ**  
malgorzata.piasicka@infor.pl

## Kiedy potrzebne zezwolenie

A

Podczas remontów mieszkań niektórzy lokatorzy na przykład wymieniają na nową terakotę, którą kiedyś spółdzielnia wyłożyła taras przylegający do ich mieszkania. Inni chcą powiększyć powierzchnię i na przykład zabudować loggię albo przylegającą do mieszkania część korytarza (klatki schodowej). Natomiast lokatorzy dbający o bezpieczeństwo chcą instalować kraty na oknach. Jeszcze inni decydują się na instalację klimatyzacji wewnątrz mieszkania z olbrzymim pudłem zawierającym urządzenie odprowadzające powietrze na zewnątrz budynku.

1

## Do kogo po zgodę

Na niektóre z tych prac trzeba mieć zezwolenia. Spółdzielnie mieszkaniowe albo wspólnota mieszkaniowa udzielają zezwoleń na zabudowę korytarza, często przy tym domagając się opinii organów odpowiedzialnych za bezpieczeństwo pożarowe. Chodzi przede wszystkim o ustalenie, czy taka zabudowa klatki schodowej nie będzie przeszkadzała, a nawet wręcz uniemożliwiła prowadzenie akcji ratunkowej podczas pożaru w kamienicy.

Z kolei o takiej modernizacji mieszkania, która wywrze swój wpływ na ogólny widok elewacji budynku w dodatku widocznej od strony ulicy (np. zabudowa loggii), decydują organy architektoniczno-budowlane urzędu miasta lub gminy.

## Zakazane prace

Na niektóre prace, mimo że prowadzone są wewnątrz mieszkania, lokator może w ogóle nie uzyskać zezwolenia. Chodzi przede wszystkim o przesuwanie tzw. ścian nośnych i ścian, w których znajdują się kominy wentylacyjne całego budynku. Przesuwanie i rozbijanie tych ścian miałyby wpływ nie tylko na konstrukcję mieszkania lokatora prowadzącego remont, ale na konstrukcję całego budynku, a nieumiejętnie przeprowadzone mogłyby nawet doprowadzić do katastrofy całego budynku.

Wprawdzie niektóre prace lokator może przeprowadzać bez zgody spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej, ale musi liczyć się z konsekwencjami. W ra-

## Lokatorzy coraz częściej modernizują mieszkania, wykraczając poza ich powierzchnie. Na oknach pojawiają się np. kraty czy urządzenia do klimatyzacji. Niektóre z takich inwestycji wymagają uzyskania zezwolenia.

### Podstawa prawna

Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2003 nr 207 r. poz. 2016 ze zm.).  
Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005 r. nr 31 poz. 266).

### Remont kapitalny

Jest traktowany jak roboty budowlane. Dlatego taki remont trzeba zgłosić w gminie.

### Konserwacje

Najemca musi dbać o bieżącą konserwację urządzeń znajdujących się w wynajmowanym lokalu.

### Kiedy potrzebne zezwolenie

A

Prace remontowe wymagają zezwoleń głównie wtedy, gdy mogą wpłynąć na bezpieczeństwo innych mieszkańców bądź ograniczać ich prawa.

### Roboty na zewnątrz mieszkania

B

Uzasadniając wniosek o zabudowę korytarza, najlepiej powołać się na to, że w podobnych przypadkach spółdzielnia wydała już zezwolenia innym członkom spółdzielni.

### Obowiązki lokatora (najemcy)

C

Najemca może wprowadzać ulepszenia w mieszkaniu, ale tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Jeśli gdy zostanie wyrządzona szkoda sąsiadom (np. przez nieumiejętne wykonanie robót albo użycie niewłaściwych materiałów) będzie miał obowiązek sam ją naprawić i ze swoich środków wypłacić im odszkodowanie. Odpowiedzialnością za tę szkodę nie będzie mógł obciążyć spółdzielni albo wspólnoty mieszkaniowej.

## Indywidualne ogrzewanie

Właściciel mieszkania musi się liczyć z ograniczeniami, które wynikają z tego, że jego mieszkanie sąsiaduje z innymi w budynku. Dlatego bez zgody sąsiadów lub pozostałych współwłaścicieli nie może odłączyć swojego lokalu od znajdującej się w budynku sieci centralnego ogrzewania. Bez zgody wspólnoty lub spółdzielni nie wolno mu tego zrobić nawet wówczas, gdyby twierdził, że może ogrzewać mieszkanie znacznie tańszym kosztem, niż korzystając ze znajdującej się w budynku sieci.

2

## Roboty w mieszkaniu

Najemca ma prawo wewnątrz swojego mieszkania ocieplić ściany oraz wykonać prace mające na celu wyciszenie mieszkania. Na przykład w tym celu może pogrubić ściany, kładąc dodatkową warstwę cegieł. Na wykonanie tych prac nie musi ubiegać się o zgodę lub o zezwolenie. Może również wymienić okna.

Jeżeli budynek nie jest zabytkiem, to wówczas nie musi ubiegać się o zgodę na wykonanie tych prac. Powinien jednak o nich zawiadomić spółdzielnię albo wspólnotę. Wymienione okno powinno mieć jednak taką samą wielkość co poprzednie oraz taki sam kształt. Gdyby okno miało być większe od poprzedniego, a tym samym większe od pozostałych okien w kamienicy, to wówczas oprócz zgody spółdzielni lub wspólnoty potrzebna będzie również zgoda organów administracyjno-budowlanych miasta albo gminy

### Roboty na zewnątrz mieszkania

B

Niektóre prace wiążą się z koniecznością zmiany wyglądu zewnętrznego budynków, a także układu wewnętrznego, jak na przykład przy zabudowie części pietra.

## Zabudowa korytarza

Zanim najemca zdecyduje się zabudować część korytarza przylegającą do swojego mieszkania, powinien uzyskać na to zgodę wspólnoty mieszkaniowej (jeżeli domem zarządza wspólnota) lub spółdzielni mieszkaniowej (jeżeli dom należy do spółdzielni). Na przykład w domu zarządzanym przez wspólnotę korytarze stanowią części budynku wspólne i zabudowa korytarza łączyłaby się ze zmianą części ułamko-

wych własności objętych przez poszczególne członków wspólnoty. Część należąca do osoby, która zajęłaby korytarz, powiększyłaby się.

Często wydanie zgody spółdzielni lub wspólnoty uzależnia od zgody pozostałych spółdzielców lub członków wspólnoty – sąsiadów wnioskodawcy oraz organów odpowiedzialnych za bezpieczeństwo przeciwpożarowe. Chodzi o to, aby zabudowa korytarza w razie pożaru nie uniemożliwiła strażakom gaszenia ognia. Na udzielenie zgody wpływ ma sposób zabudowy, a także to, czy z budowanego korytarza będzie korzystał wyłącznie jeden lokator, czy kilku. Zdarza się, że zabudowany korytarz staje się częścią mieszkania jednego lokatora, bo np. przesunął ścianę i powiększył mieszkanie. Należy liczyć się wówczas z tym, że spółdzielnia będzie domagała się zapłaty za powiększoną część mieszkania, a także podniesie czynsz lub opłaty uzależnione od wielkości mieszkania.

Po uzyskaniu zgody wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej wniosek ze zgłoszeniem remontu należy złożyć w gminie, a w Warszawie w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego delegatury dla konkretnej dzielnicy.

## Kraty w oknach

Aby zainstalować kraty w oknach, należy uzyskać zgodę spółdzielni lub wspólnoty. Mając taką zgodę, najemca składa zgłoszenie zainstalowania krat w organie administracji

architektoniczno-budowlanej gminy lub Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego delegatury dla konkretnej dzielnicy (taka procedura obowiązuje np. w Warszawie). Organ może wyrazić sprzeciw na zainstalowanie krat, jeżeli dokonane byłoby to w taki sposób, że np. od zewnątrz złodzić mógłby po nich dostać się do mieszkania sąsiada.

Sąsiedzi mogą zmusić najemcę do zdjęcia krat, podejmując w tej sprawie interwencję w spółdzielni mieszkaniowej albo we wspólnotę.

Ze względów bezpieczeństwa mieszkańcy niższych kondygnacji zakładają kraty nie tylko w oknach, ale także w loggiach. Krata powinna być skonstruowana i zainstalowana w taki sposób, aby nie ułatwiała złodziejom i innym osobom dostania się od zewnątrz do mieszkania na wyższej kondygnacji. Jeżeli sąsiad w sposób niewłaściwy zainstalował kraty, to powinien rozebrać je albo wymienić na lepsze i niestwarzające zagrożenia bezpieczeństwa sąsiadów mieszkających wyżej. Jeżeli sąsiad dobrowolnie nie wykona tych prac, można podjąć interwencję w zarządzie spółdzielni albo we wspólnocie mieszkańców (w zależności od tego, do kogo należy dom). Spółdzielnia albo wspólnota mogą zmusić sąsiada z parteru, aby usunął kraty albo zainstalował je w sposób właściwy.

## Budowa balkonu

Zgoda konieczna jest także, jeśli mieszkańcy starszych kamienic wnioskują o powiększenie balkonów czy ich budowę, np. w miejscu, gdzie znajdowały się przed wojną, a potem ich nie odtworzono. Takiej inwestycji nie można rozpocząć bez zgody właściciela budynku, mając nawet plan architekta. Rzecz w tym, że tego rodzaju roboty mogą skutkować zagrożeniami związanymi chociażby z dodatkowym obciążeniem murów. Taki plan niewątpliwie wymaga badań i ekspertyz. Spółdzielnia może domagać się ich wykonania na koszt spółdzielcy. Może też żądać spełnienia dodatkowych wymogów przez spółdzielcę i wówczas zastrzeżenia zostaną wycofane.

## Zabudowa loggi

Zanim najemca przystąpi do prac związanych z zabudową loggi, powinien dopełnić następujących formalności:

- uzyskać zgodę spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty na zabudowę
- sporządzić plan zabudowy
- wystąpić do organu architektury i planowania prze-



# Jakie modernizacje nie wymagają zezwolenia gminy

Niektóre prace związane z modernizacją domu mogą być wykonywane bez pozwolenia na budowę. Wystarczy, że właściciel nieruchomości zgłosi zamiar budowy, składając oświadczenie u starosty o planowanym rozpoczęciu inwestycji.

**MALGORZATA PIASECKA-SOBKIEWICZ**  
malgorzata.piasecka@infor.pl

**Co trzeba wiedzieć przed rozpoczęciem prac**

**A**

Planując modernizację domu, jego przebudowę albo duży remont, zastanawiamy się, czy na przeprowadzenie tych prac musimy uzyskać zezwolenie, a także czy musimy je zgłosić w gminie.

## Prace remontowe

Prowadzone w budynku prace remontowe polegają na odtworzeniu stanu pierwotnego. Można jednak przy nich wykorzystywać inne wyroby budowlane niż te, których użyto w stanie pierwotnym budynku. Prace te nie są jednak związane z bieżącą konserwacją obiektu. Natomiast przebudowa budynku polega na wykonywaniu takich robót budowlanych, które prowadzą do zmiany jego parametrów użytkowych lub technicznych. Nie mogą jednak spowodować zmiany kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości obiektu i liczby kondygnacji.

Do prowadzenia prac remontowych istniejących już domów i urządzeń (z wyjątkiem budynków wpisanych do rejestru zabytków) nie jest wymagane pozwolenie na budowę. Wystarczy, że właściciel, będący inwestorem, dokona zgłoszenia. W tym celu powinien złożyć oświadczenie o planowanym rozpoczęciu prac. Natomiast nawet zgłoszenia nie wymaga remont instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych i instalacji gazu płynnego w domach jednorodzinnych. Nie potrzeba też dokonywać zgłoszenia wówczas, gdy będą prowadzone prace związane z docieplaniem dachów.

Kiedyś wprawdzie istniał obowiązek dokonywania zgłoszenia w takich przypadkach, ale w praktyce nie był on przestrzegany. Dlatego podczas jednej z ostatnich nowelizacji prawa budowlanego obowiązek ten został usunięty.

Zdarza się też, że prace związane z rozbudową, przebudową i modernizacją domu będą wymagały dodatkowego wybudowania budynków gospodarczych, doprowadzenia przyłączy, wykonania wiatu i altanu, a nawet przydomowego basenu, oczka wodnego oraz ogrodzenia.

Od zasady, że roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, prawo budowlane przewiduje wiele wy-

**Prawo budowlane zawiera wiele ułatwień dla właścicieli domów, którzy przystępują do ich modernizacji. Warto wiedzieć, że podczas ostatnich nowelizacji usunięto przepisy nakazujące uzyskanie pozwoleń na niektóre prace, które w praktyce rzadko były respektowane.**

### Podstawa prawna

Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zm.).

### Bez zezwoleń

Lista prac modernizacyjnych niewymagających zezwoleń nie jest krótka. Znajdują się na niej docieplenia budynku, budowa altanu czy oczka wodnego.

### Warsztat w domu

Nie ma przeszkód, aby zmienić sposób użytkowania domu i zacząć prowadzić w nim działalność gospodarczą. Trzeba to jednak zgłosić.

### Co trzeba wiedzieć przed rozpoczęciem prac

**A**

Prace modernizacyjne to odtworzenie stanu pierwotnego domu. Czym innym jest natomiast przebudowa. W obu przypadkach jednak nie można zmieniać kubatury czy wysokości budynku.

### Kiedy potrzebne pozwolenie

**B**

Do prowadzenia prac remontowych w zasadzie nie jest potrzebne pozwolenie na budowę. Niektóre roboty wymagają natomiast zgłoszenia. Chodzi głównie o remont instalacji gazowych.

### Zmiana sposobu użytkowania

**C**

Niektórzy chcą prowadzić w swoich domach działalność gospodarczą. Jeżeli planowany warsztat wymaga postawienia tzw. dobudówki, wtedy trzeba postarać się o pozwolenie na budowę.

jątków, kiedy budowa nie wymaga takiego pozwolenia.

## Wniosek inwestora

Nie trzeba więc starać się o pozwolenie na budowę, które wydaje starosta na wniosek inwestora. W wielu przypadkach wystarczy tylko zgłoszenie zamiaru budowy. Inwestor składa wówczas oświadczenie do starosty o planowanym rozpoczęciu inwestycji i wskazuje konkretną datę. Jeżeli w ciągu 30 dni właściwy organ (z reguły starosta) nie wnieśnie sprzeciwu, to wówczas można rozpocząć prace budowlane.

Natomiast nawet zgłoszenie nie jest potrzebne dla prowadzenia prac przy mniej skomplikowanych obiektach o znikomym wpływie na otoczenie.

### Kiedy potrzebne pozwolenie

**B**

Pozwolenie na budowę nie jest potrzebne, gdy będą budowane obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną, a także uzupełniana zabudowa zagrodowa w ramach istniejącej już działki siedliskowej.

## Do produkcji rolnej

Do takich obiektów gospodarczych wznoszonych bez pozwolenia należą:

- parterowe budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35

mkw. Przy ich budowie należy jednak zwrócić uwagę na to, aby rozpiętość konstrukcji nie była większa niż 4,80 m,

- płyty do składowania obornika,
- szczełne zbiorniki na gnojówkę lub gnojowicę, pod warunkiem że ich pojemność nie przekracza 25 m sześć,
- naziemne silosy na materiały sypkie o pojemności do 30 m sześć i wysokości nie większej niż 4,50 m,
- suszarnie kontenerowe o powierzchni zabudowy do 21 mkw.,
- indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,50 m sześć, na dobę.

## Dla rekreacji

Coraz częściej właściciele domów w swoim ogrodzie i na podwórzu chcą budować obiekty, które umożliwią im lepszy odpoczynek, zapewnią rozrywkę i bardziej atrakcyjny sposób spędzania wolnego czasu przez całą rodzinę.

Pozwolenia na budowę nie wymaga wznoszenie wiat, altanu oraz przydomowych oranżerii, a także tzw. ogrodów zimowych o powierzchni zabudowy do 25 mkw.

Pewne ograniczenia dotyczą jednak liczby tych obiektów na działce. Na każde 500 mkw. powierzchni nie można wznieść więcej niż dwa takie obiekty.

Do obiektów małej architektury zaliczane są też niewielkie obiekty służące utrzymaniu porządku, np.

śmietniki. Bez żadnych zezwoleń możemy też postawić w ogrodzie kapliczkę, krzyż, figurę lub inny obiekt kultu religijnego.

Jeżeli tylko duża powierzchnia działki nam to umożliwi, to możemy na niej nawet zrobić korty tenisowe albo bieżnię służącą do rekreacji.

Gdyby zaś dom znajdował się nad rzeką lub jeziorem, to wówczas bez pozwolenia na budowę można byłoby zrobić pomost o długości całkowitej do 25 m i wysokości liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, aby np. mogły przy nim cumować łodzie, kajaki, a także aby służyły do uprawiania wędkarstwa i rekreacji.

Pozwolenia nie są też potrzebne, aby zrobić pochylnie przeznaczoną dla osób niepełnosprawnych. Bez pozwolenia instaluje się przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłone i telekomunikacyjne. Nie ma znaczenia, czy są związane z obiektem budowlanym, czy prowadzą do niezabudowanej działki. Budowa przyłączy wymaga jednak sporządzenia planu sytuacyjnego na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Nie trzeba jednak tego planu sporządzać, gdyby inwestor zdecydował się dokonać zgłoszenia. Co najmniej 30 dni przed planowanym rozpoczęciem robót inwestor musi wówczas zgłosić staroście zamiar budowy. W zgłoszeniu powinien określić: rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót bu-

dowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Musi też dołączyć do niego oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W zależności od potrzeb ma też obowiązek złożyć odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami oraz dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji (wykonany przez projektanta posiadającego uprawnienia budowlane).

**3**

## Przebudowa z pozwoleniem

Remonty budynku mogą być prowadzone bez pozwolenia na budowę, pod warunkiem że ich zakres nie jest szerszy niż odtworzenie stanu pierwotnego obiektu. Pod pozorem prowadzenia remontu nie można bez zezwolenia przebudowywać i rozbudowywać domu. Tyłko na remont obiektu wpisanego do rejestru zabytków potrzebne jest pozwolenie na budowę.

Nie trzeba mieć pozwolenia na docieplanie budynków o wysokości do 12 m, na utwardzanie powierzchni gruntów na działkach budowlanych, a także na przebudowę sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej i telekomunikacyjnej.

Bez pozwolenia instaluje się kraty na obiektach budowlanych. Nie dotyczy to jednak zainstalowania krat w poszczególnych mieszkaniach przez lokatorów w budynkach mieszkalnych. Nie trzeba mieć pozwolenia na instalowanie urządzeń w obiektach budowlanych, a nawet na montaż wolno stojących kolektorów słonecznych.

Katalog prac prowadzonych bez pozwolenia obejmuje też instalowanie tablic i urządzeń reklamowych. Nie dotyczy to jednak reklam na obiektach wpisanych do rejestru zabytków, a także reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym.

Bez pozwolenia mogą też być prowadzone rozbiórki budynków i budowlń niewpisanych do rejestru zabytków i nieobjętych ochroną konserwatorską, pod warunkiem że ich wysokość nie przekracza 8 m, a odległość od granicy działki wynosi co najmniej połowę ich wysokości. Na takich samych zasadach prowadzone są też rozbiórki obiektów i urządzeń budowlanych, wówczas gdy również i na ich budowę nie byłoby wymagane takie pozwolenie. Nie mogą jednak być one zabytkami.

Wprawdzie właściciel bierzanego obiektu nie musi uzyskać pozwolenia, ale powi-

## Przykłady

## 1 Dla przyjemności i zabawy

Bez pozwolenia na budowę budujemy przydomowe baseny i oczka wodne, pod warunkiem że ich powierzchnia nie przekracza 30 mkw. Pozwolenia nie są też potrzebne do budowy ogrodzeń oraz obiektów tzw. małej architektury, które służą codziennej rekreacji. Są to na przykład piaskownice, huśtawki i drabinki, wykorzystywane do zabawy na świeżym powietrzu przez nasze dzieci, a także posagi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, które z kolei uprzyjemniają wypoczynek dorosłym.

## 2 Dwie altany i tylko altany

Właściciel działki o powierzchni 500 mkw. w części przeznaczanej na ogród przydomowy postanowił wznieść dwie altany. Jeśli chciałby wybudować jeszcze dodatkowo oranżerię, albo wznieść na podwórzu wiatę, pod którą stałby jego samochód, musiałby z czegoś zrezygnować, gdyż zasadą jest, że na każdym 500 mkw. powierzchni nie można postawić więcej niż dwóch tego rodzaju obiektów.

## 3 Obowiązki przy instalacji gazu

Zgłoszenia wymaga instalacja zbiornikowa na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m sześć, wówczas gdy gaz przeznaczony jest do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

Do zgłoszenia należy dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu, opis techniczny instalacji wykonany przez projektanta z uprawnieniami budowlanymi. Projekt powinien zostać uzgodniony z organem właściwym do zabezpieczenia przeciwpożarowych.

## 4 Dokumenty potrzebne do pozwolenia na budowę

Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wymaga dołączenia następujących dokumentów:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczenie potwierdzające wpis na listę właściwej izby samorządu zawodowego,
- oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mogą być też potrzebne oświadczenia jednostek dostarczających energię, wodę, ciepło i gaz, odbierające sieci oraz informacje o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i dróg lądowych, a nawet badania geologiczne, dotyczące posadowienia obiektu budowlanego.

## 5 Co określa projekt budowlany

Zakres i treść projektu budowlanego (który należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę) zależy od tego, jak bardzo skomplikowane roboty budowlane będą prowadzone. Dlatego powinien określać zarówno projekt zagospodarowania działki, jak i architektoniczno-budowlany. Projekt zagospodarowania działki powinien być sporządzony na aktualnej mapie, obejmować: granice działki, ustytuowanie, obrysy i układy istniejących (projektowanych) obiektów budowlanych. Musi określać sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, a także wymiary i wzajemne odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich. Wymogi te nie dotyczą jednak projektu budowlanego przebudowy lub montażu obiektu budowlanego, wówczas gdy nie wymaga się ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt architektoniczno-budowlany musi określać funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, system energetyczny. Powinien wskazywać rozwiązania techniczne, materiałowe, nawiązujące do otoczenia, a gdy dotyczy obiektów budownictwa wielorodzinnego i obiektów użyteczności publicznej również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych.

## Wzór zgłoszenia zamiaru budowy

Częstochowa, 11 czerwca 2007 r.

Władysław Mąka, zam. ul. Małopolska 18  
42-000 Częstochowa

Starostwo Powiatu Częstochowskiego

## Zgłoszenie zamiaru budowy

Na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118) zgłaszam zamiar budowy przydomowego basenu wodnego o pow. 25 mkw. na działce ewid. nr 8 w obrębie 60 położonej w Częstochowie przy ul. Małopolskiej 18. Do budowy zamierzam przystąpić 1 września 2007 r.

Władysław Mąka  
(własnoręczny podpis)

## W załączeniu:

- oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- szkice i rysunki
- pozwolenia i uzgodnienia wymagane odrębnymi przepisami

nien właściwemu organowi zgłosić, że takie prace będzie wykonywał. W zgłoszeniu musi określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót.

Zgłoszenie składa przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót związanych z rozbiórką. W zgłoszeniu określa się rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót.

Organ ma 30 dni od dnia doręczenia na wydanie sprzeciwu w drodze decyzji. Organ może też nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na rozbiórkę obiektów, jeżeli uzna, że prace spowodowałyby np. pogorszenie warunków sanitarnych oraz stanu środowiska. Natomiast ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia może domagać się przedstawienia danych o obiekcie lub dotyczących prowadzenia robót budowlanych.

Gdyby jednak prace miały na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, to wówczas można je rozpocząć jeszcze przed uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę a nawet przed ich zgłoszeniem. Jednak nawet prace rozpoczęte w takiej sytuacji nie zwalniają z obowiązku bezzwłocznego uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia o zamierzonej rozbieżce.

## Kiedy konieczne zgłoszenie

Natomiast budowa niektórych obiektów wymaga zgłoszenia, nawet wówczas, gdy nie było potrzebne pozwolenie na budowę. Zgłoszenie składa się do starosty. Inwestor oświadcza w nim, że planuje rozpocząć inwestycję i wskazuje konkretną datę rozpoczęcia. W zależności od potrzeb musi do niego dołączyć odpowiednie szkice i rysunki, pozwolenia, uzgodnienia, a nawet – wprawdzie tylko w wyjątkowych przypadkach – projekt zagospodarowania działki.

Dokonanie zgłoszenia zamiaru budowy wymagane jest m.in. na postawienie parterowych budynków gospodarczych, płyt do składowania obornika, naziemnych silosów na materiały sypkie, oraz szczelnych zbiorników na gnojówkę i gnojowicę, wiat, altan przydomowych, pomostów i pochylni dla niepełnosprawnych.

Oprócz tego należy dokonać zgłoszenia w razie budowy ogrodzenia od strony drogi, ulicy, placu, torów kolejowych i innych miejsc publicznych, a także każdego ogrodzenia wówczas, gdyby jego wysokość przekraczała 2,20 m. Zgłasza się też instalowanie urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych oraz urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne.

## Sprzeciw starosty

Starosta może wnieść sprzeciw od zamiaru budowy w ciągu 30 dni od doręczenia zgłoszenia. Robi to wówczas gdy:

- zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę,
- budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub inne przepisy,
- zgłoszenie dotyczy budowy tymczasowego obiektu budowlanego w miejscu, w którym taki obiekt istnieje.

Sprzeciw starosty oznacza brak zgody na przystąpienie przez inwestora do realizacji zamierzonej działalności budowlanej. Starosta może też nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub spowodować:

- zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
- pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków
- pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych
- wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

## Zmiana sposobu użytkowania

Jeżeli ktoś chce rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej i może ją wykonywać we własnym domu, nie trzeba ruszać z nową inwestycją i budować nowego obiektu wymagającego pozwolenia na budowę czy zgłoszenia zamiaru budowy. Wtedy wystarczy złożyć zgłoszenie o zamiarze zmiany użytkowania istniejącego już obiektu budowlanego lub jego części. Firma może przecież mieścić się w wydzielonej części domu.

## Zgłoszenie o zmianie

Zgłoszenia dokonuje się z reguły w gminie, mieszkańcy Warszawy załatwiają formalności w Biurze Naczelnego Architekta Miasta – Wydziale Obsługi Mieszkańców dla danej dzielnicy. Do zgłoszenia należy dołączyć następujące dokumenty:

- opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych, istniejących i budowlanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania,
  - zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby również danymi technologicznymi,
  - w niektórych przypadkach dołącza się też ekspertyzę techniczną wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności,
  - w zależności od potrzeb – pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami,
  - oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
  - zaświadczenie prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania,
  - dowod uiszczenia opłaty skarbowej.
- Opisy powinny opracować osoby mające uprawnienia budowlane.

Natomiast opłatę skarbową uiszcza się przelewem, przekazem na rachunek bankowy urzędu, bezpośrednio w kasie urzędu albo u inkasenta.

## Decyzja gminy

Do zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części można przystąpić, o ile organ nie wnieśli sprzeciwu w drodze decyzji, po upływie 30 dni od dnia dostarczenia kompletnego zgłoszenia (uzupełnienia braków lub nieprawidłowości w dokonanym zgłoszeniu).

Właściwy do rozpatrzenia odwołania od decyzji o wniesieniu sprzeciwu jest wojewoda. Odwołanie należy wnieść za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie.

Jeżeli jednak ktoś chce mieć warsztat wydzielony i w tym celu planuje postawienie tzw. dobudówki, wtedy konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę.

## Ważne pojęcia

Każdy, kto planuje jakąkolwiek inwestycję, powinien znać definicje związanych z tym pojęć, czyli:

- Pozwolenie na budowę – to decyzja administracyjna zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego. Pozwolenie na budowę wydaje starosta na wniosek inwestora. Do wniosku o pozwolenie musi on dołączyć m.in. projekt budowlany (cztery egzemplarze) i inne wymagane dokumenty (zezwolenia, opinie). Jeżeli starosta nie rozpatrzy wniosku w ciągu 65 dni (pozytywnie lub negatywnie), organ wyższego stopnia wymierza mu karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki
- Roboty budowlane – budowa oraz prace związane z montażem, remontem lub rozbiórką obiektu budowlanego
- Przebudowa – wykonywanie robót budowlanych w celu zmiany parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem takich charakterystycznych parametrów jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość, liczba kondygnacji
- Remont – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego. Można przy nich używać innych wyrobów budowlanych niż te, które zastosowano w stanie pierwotnym obiektu. Remontu nie należy mylić z pracami związanymi z bieżącą konserwacją budynku
- Zgłoszenie zamiaru budowy – oświadczenie inwestora o planowanym rozpoczęciu inwestycji ze wskazaniem konkretnej daty, składane do starosty. Do zgłoszenia w zależności od potrzeb trzeba dołączyć odpowiednie szkice i rysunki, pozwolenia, uzgodnienia, a w wyjątkowych przypadkach projekt zagospodarowania działki. Jeśli w ciągu 30 dni od doręczenia zgłoszenia starosta nie wnieśli sprzeciwu, inwestor może przystąpić do budowy.



# Jak rozwiązywać spory z sąsiadami

**Właściciele sąsiadujących ze sobą nieruchomości powinni ze swoich działek korzystać w taki sposób, aby nie zakłócać innym korzystania z ich domów i gruntów. Gdyby jednak ktoś dopuścił się złamania tej zasady, wtedy powinien liczyć się nawet z pozwaniem do sądu.**

**MAŁGORZATA PIASECKA-SOBKIEWICZ**  
malgorzata.piasiecka@infor.pl

## Zakazane zakłócenia spokoju

A

Nie każde postępowanie sąsiada można uznać za negatywne. Do takich nie należy np. wybudowanie na sąsiedniej działce budynku ze wszystkimi oknami skierowanymi na sąsiednią nieruchomość. Trzeba też wiedzieć, że nie są objęte zakazem zakłócenia spowodowane typowym korzystaniem z nieruchomości, z którymi każdy sąsiad powinien się liczyć w konkretnych warunkach. Nie jest bowiem możliwe wyeliminowanie wszystkich uciążliwości dla sąsiadów, które powstają przy normalnym korzystaniu z nieruchomości.

Właściciel nie może jedynie podejmować takich działań, przy których stopień zakłócenia spokoju przekracza zwykłą, przyjętą w miejscowych stosunkach miarę.

## Jaka miara

Sąsiad może więc domagać się usunięcia zakłóceń tylko wówczas, gdy zakwestionowane działania przekraczają tę przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz ze stosunków miejscowych. Z kolei społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości może zostać określone w planach zagospodarowania przestrzennego, a nawet w decyzjach administracyjnych, na przykład dotyczących ustanowienia strefy ochronnej. Takie samo działanie na określonym terenie może zostać uznane za uciążliwe i zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiadnych, a na innym zupełnie nie być odczuwalne przez właścicieli sąsiednich działek.

## Ważna okolica

Dla oceny działania właściciela istotne znaczenie ma to, w jakiej okolicy znajdują się działki: w przemyślnej, rolniczej, aglomeracji miejskiej, na terenach uzdrowiskowych czy rekreacyjnych.

Inne jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości oraz stosunki miejscowe na wsi, a inne w mieście. Należy też wziąć pod uwagę miarę zakłócenia, a nie uwzględnić subiektywnej wrażliwości sąsiada.

**Właścicielom nieruchomości nie wolno wywoływać hałasów i wibracji, wytwarzać zapachów, przetrzucać nieczystości na działki sąsiadów, a nawet w sposób sztuczny kierować na nie wód opadowych. Nie wolno też prowadzić robót ziemnych, które zagroziłyby sąsiedniej działce utratą oparcia.**

### Podstawa prawna

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 ze zm.).

### Ponad granicami

Jeśli podczas budowy realizowanej u sąsiada dojdzie do przekroczenia granic jego działki, trzeba działać niezwłocznie.

### Dochodzenie praw

Zgodnie z kodeksem cywilnym, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

### Zakazane zakłócenia spokoju

A

W praktyce trudno jest wyeliminować wszystkie uciążliwości dla sąsiadów. Generalną zasadą jest, aby nie podejmować działań zakłócających spokój ponad miarę.

### Nieprawidłowości prac budowlanych

B

Może się zdarzyć, że stawiana na sąsiedniej działce budowla pozbawi działkę sąsiada nasłonecznienia. W takiej sytuacji można nawet żądać wstrzymania prac.

### Możliwe roszczenia do sąsiada

C

Najpierw trzeba podjąć negocjacje. Jeśli to na sąsiada nie wypłyne, swoich praw - np. żądania zaprzestania naruszeń - pozostaje dochodzić przed sądem.

### Nieprawidłowości prac budowlanych

B

Przyczyną konfliktów sąsiedzkich może być przekroczenie granicy działki podczas wznoszenia budynku lub innego urządzenia. Zdarza się, że do takiego przekroczenia dojdzie nawet bez umyślnego działania sąsiada, który jest inwestorem wznoszonego obiektu. Zostaje wówczas naruszone prawo własności sąsiada z powodu przekroczenia tej granicy.

### Po naruszeniu granic

Najczęściej w takiej sytuacji poszkodowany sąsiad nie może domagać się przywrócenia stanu poprzedniego, co prowadziłoby do usunięcia części budynku z działki, czyli faktycznie do wyburzenia tej części obiektu.

Z takim żądaniem mógłby tylko wystąpić wyjątkowo wówczas, gdy od razu bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy. Należałoby wówczas uświadomić sąsiadowi wnoszącemu obiekt, że naruszył własność sąsiedniego terytorium.

Żądanie byłoby uzasadnione również, gdyby w taki sposób wzniesiony budynek wyrządził sąsiadowi niewspółmiernie wielką szkodę, która byłaby niewspół-

miernie większa od straty właściciela nieruchomości spowodowanej przywróceniem stanu poprzedniego.

Poszkodowany właściciel gruntu, który nie może domagać się przywrócenia stanu poprzedniego, ma jednak prawo do wynagrodzenia za ustanowienie służebności grunтовой. Wysokość wynagrodzenia według cen rynkowych należy ustalić z uwzględnieniem rodzaju i stopnia uciążliwości tej służebności dla właściciela sąsiedniej działki, a także korzyści, jakie z tego tytułu ma sąsiad.

Może też domagać się wykupienia przez sąsiada zajętej części gruntu oraz części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Gdyby doszło do procesu, to wówczas sąd powinien ocenić, jak duży obszar gruntu, który stracił dla swojego dotychczasowego właściciela znaczenie gospodarcze, powinien zostać wykupiony.

Z roszczeniami może też wystąpić właściciel budynku częściowo postawionego już na terenie sąsiedniej posesji. Od sąsiada może domagać się, aby sprzedał mu własność zajętej działki.

### Wstrzymanie budowy

Wyobraźmy sobie, że sąsiad buduje za blisko granicy lub zaprojektował budowlę tak wysoką,

że zasłoni widok lub pozbawi nasłonecznienia sąsiednie działki. W takiej sytuacji sąsiedzi mogą domagać się wstrzymania budowy, występując z roszczeniem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem oraz o zaniechanie naruszeń (art. 222 par. 2 w zw. z art. 144 kodeksu cywilnego). Właściciele gruntów w miastach nie mogą występować o naprawienie szkody spowodowanej zmniejszeniem nasłonecznienia budynków spowodowanych przez budynek sąsiedni wówczas, gdy wzniesienie go było zgodne z przepisami prawa budowlanego i nie naruszało prawa sąsiadów.

Natomiast organ administracyjny oraz sąd administracyjny mogą ocenić, czy budynek nie narusza praw osób trzecich.

### Melioracja na skarpie

Obawy może też rodzić plan prowadzenia wykopów rowów melioracyjnych na działce sąsiada, który chce w ten sposób ją wysuszyć. Chodzi o ewentualne zagrożenie utraty oparcia na naszej działce, szczególnie gdy np. obie są położone na skarpie. W takich przypadkach obowiązuje wymóg, aby roboty ziemne prowadzono w taki sposób, by nie groziło to nieruchomościom sąsiednim wspomnianą utratą oparcia. Groźba utraty oparcia nieruchomościom

sąsiednim oznacza, że może dojść do obsunięcia się ziemi, co z kolei może doprowadzić nawet do zawalenia się budynku albo do uszkodzenia jego konstrukcji.

Prace ziemne, które mogą doprowadzić do takiego zagrożenia, nie muszą być wcale wykonywane na działce mającej wspólną granicę z nieruchomością zagrożoną. W tym przypadku za nieruchomość sąsiednią do tej, na której wykonywane są prace, uważa się każdą znajdującą się w zasięgu bezpośredniego oddziaływania prowadzonych robót ziemnych, czyli zarówno naziemnych, jak i podziemnych.

### Możliwe roszczenia do sąsiada

C

Przed przeciętną nieruchomości właściciel nieruchomości sąsiedniej może się bronić. Jeżeli negocjacje z sąsiadem nie doprowadzą do usunięcia zakłóceń, to wówczas trzeba dochodzić ochrony naruszonego posiadania przed sądem. Można przy tym wystąpić z roszczeniem o nakazanie zaniechania naruszeń, a nawet o przywrócenie do stanu poprzedniego albo przynajmniej do stanu zgodnego z prawem. Stan zgodny z prawem może oznaczać jedynie zminimalizowanie zakłóceń do takiego poziomu, że nie będą przekraczały przeciętnej miary.

Właścivym do rozpoznania sprawy jest sąd miejsca położenia nieruchomości, w związku z którą to naruszenie nastąpiło. Pozew należy złożyć w ciągu roku od naruszenia, ponieważ później roszczenie wygasa.

Zdarza się też, że zakłócenia wywołują również szkody na sąsiednich działkach. Poszkodowany sąsiad może wówczas dochodzić szkody na zasadach ogólnych, powołując się na art. 415 kodeksu cywilnego. Przepis ten stanowi, że kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

**Opadłe owoce**

Często do konfliktu w stosunkach sąsiedzkich dochodzi wówczas, gdy owoce opadają z drzew lub krzewów na grunt sąsiedni, albo gałęzie drzew zwieszają się przez płot na działkę sąsiada. W takim przypadku obowiązuje zasada, że te owoce stanowią korzyści należące się właścicielowi tej

➤

# C10

## Mój dom

### Przykłady

#### 1 Hodowla kur w ogródku

Właściciel działki w ogródku przydomowym hoduje kury. Jeżeli ogródek położony jest w mieście (np. w dzielnicy Mokotów w Warszawie), to wówczas wynikające z tej hodowli kur uciążliwości będą przekraczały przeciętną miarę zakłóceń dla działek sąsiednich. Gdyby jednak ogródek znajdował się na wsi, to wówczas hodowla kur w nim nie będzie uciążliwa dla nieruchomości sąsiednich. Sąsiedzi na wsi najczęściej też hodują kury w swoich ogródkach przydomowych.

#### 2 Warsztat w garażu

Właściciel nieruchomości położonej w dzielnicy domów jednorodzinnych wynajął garaż na warsztat samochodowy. Ocena, czy hałas z warsztatu zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich i uniemożliwia wypoczynek właścicielowi i jego bliskim zależy od tego, czy sąsiedzi na swoich działkach prowadzą również działalność przemysłową albo tylko mieszkają tam bądź warsztat znajduje się wśród nieruchomości o charakterze rekreacyjnym.

#### 3 Spryskiwanie sadu

Właściciel ma prawo spryskać sad środkami chemicznymi ochrony roślin. Może przez to w dopuszczalnych granicach zakłócić korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Dlatego korzystając ze środków chemicznych ochrony roślin powinien wykorzystywać wszystkie dostępne środki zapobiegające zatruciu ludzi, zwierząt gospodarskich, drobiu i pszczół. Gdyby zaś zaistniała taka potrzeba, powinien nawet zawiadomić sąsiadów o pracach na swojej działce związanych z użyciem środków chemicznych i mogącej wystąpić emisji zanieczyszczeń powietrza na nieruchomości sąsiednie. Przed zarzutami sąsiadów właściciel sadu może bronić się tym, że zastosował najbardziej skuteczne metody zabezpieczeń, osłon, filtrów zgodnie z najnowszym stanem wiedzy i techniki.

#### 4 Koszty utrzymania muru

Jeśli plot znajdujący się na granicy gruntów sąsiadujących służy do wspólnego użytku sąsiadów, to obie strony mają obowiązek ponosić wspólnie koszty utrzymania go, a także wszelkich napraw i remontów. Podobne zasady dotyczą murów, między i rowów, które znajdują się na granicy gruntów sąsiadujących. Można więc żądać od sąsiada, aby pokrył część kosztów naprawy, proporcjonalnie do przysługującego mu udziału, na podobnych zasadach jak współwłaściciel ponoszący wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

działki, na którą opadły. Korzyści te określane są jako pożytki, czyli dochody przynoszone przez te opadłe owoce właścicielowi dzierżawcy lub użytkownikowi sąsiedniej działki, a nie właścicielowi drzewa. Pożytkami takimi są opadłe z drzewa owoce jadalne oraz owoce niejadalne, np. szyszki, żołędzie, kasztany, a nawet kwiaty.

Zasada ta dotyczy jednak tylko owoców, które same spadły z drzewa. Gdyby znajdowały się na gałęzi zwieszającej się nad gruntem sąsiednim, to wówczas prawo do nich ma właściciel drzewa. Sąsiad nie może ich zerwać ani spowodować w inny sposób, aby opadły. Na przykład nie może trząść tym drzewem, aby spowodować oderwanie się owoców od gałęzi.

Natomiast właściciel gruntu, na którym rośnie drzewo, ma prawo wejść na teren sąsiedniej nieruchomości po to, aby zerwać owoce lub usunąć zwieszające się z jego drzewa gałęzie. Gdyby przez to wyrządził szkodę sąsiadowi, to musi ją naprawić.

#### Gałęzie za plotem

Drzewa i rośliny, które rosną na nieruchomości od chwili zasadzenia lub zasiania, należą do właściciela gruntu. Aby nie dopuścić do konfliktów sąsiedzkich z powodu drzew lub krzewów przechodzących przez granicę nieruchomości sąsiednich, trzeba sadzić je w odpowiedniej odległości od granicy. Gdyby rosły zbyt blisko tej granicy, to wówczas wla-

ściciel drzewa powinien nie dopuścić, aby gałęzie przechodziły na teren nieruchomości sąsiedniej. Najlepiej byłoby, gdyby działając ze swojego gruntu usunął owoce i gałęzie z przestrzeni sąsiada.

Zdarza się jednak, że właściciel gruntu, na którym rośnie drzewo, sam nie usunie tych gałęzi i owoców. Sąsiad może go wówczas owozić, aby to uczynił, a nawet wyznaczyć mu stosowny termin. Po bezskutecznym jego upływie sąsiad może obciąć i zachować dla siebie zwieszające się gałęzie i owoce, a także korzenie, które przechodzą z sąsiedniego gruntu.

#### Przejazd przez obcy grunt

Nieruchomość może nie mieć dostępu do drogi publicznej albo do budynków gospodarskich, które do niej należą. Wtedy właściciel tej działki ma prawo domagać się od sąsiadów, aby na swoich gruntach ustanowili tzw. drogę konieczną. Z tej drogi mógłby korzystać właściciel działki bez dostępu do drogi publicznej, aby móc do niej dojechać.

Jeżeli strony dobrowolnie nie wynegocjują potrzebnych ustaleń, to wówczas sąd na wniosek właściciela działki bez dostępu do drogi publicznej ustanowi służebność drogową za wynagrodzeniem. Powinna ona uwzględnić potrzeby nieruchomości bez dostępu i stanowiąc najmniejsze obciążenie gruntów, przez które będzie droga prowadziła. ■

#### Wzór pozwu o ochronę naruszonego posiadania i o nakazanie zaniechania naruszeń

Warszawa, 11 czerwca 2007 r.

Do  
Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawa  
Wydział Cywilny  
w Warszawie

Powód: Władysław Mąka, nauczyciel,  
zam. w Warszawie, ul. Staromostowa 17

Pozwany: Franciszek Bąk, weterynarz,  
zam. w Warszawie, ul. Staromostowa 19

Wartość przedmiotu sporu:  
20 000 zł

#### Pozew o ochronę naruszonego posiadania

Wnoszę o:

- 1) nakazanie pozwanemu Franciszkowi Bąkowi, aby zaniechał naruszania posiadania działki gruntowej o obszarze 700 mkw. zapisanej w księdze wieczystej KW nr 1549 Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawa, położonej w Warszawie przy ul. Staromostowej 19, a w szczególności, aby zaniechał skierowania na nią w sposób sztuczny zanieczyszczonej wody wykorzystanej w prowadzonej przez niego lecznicy zwierząt położonej na działce przy ul. Staromostowej 19 oraz wyrzucania na nią nieczystości powstałych w tej lecznicy,
  - 2) nakazanie pozwanemu Franciszkowi Bąkowi przywrócenie stanu poprzedniego przez rozzebranie urządzenia kierującego zanieczyszczoną wodą na działkę powoda,
  - 3) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych,
  - 4) nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.
- Ponadto wnoszę o:
- 5) przeprowadzenie rozprawy także w nieobecności powoda,
  - 6) wezwanie na rozprawę świadków:
    - a) Józefa Polewkę, zam. w Warszawie, ul. Staromostowa 25,
    - b) Jana Lina zam. w Warszawie, ul. Staromostowa 11.

#### Uzasadnienie

Powód posiada wymienioną działkę od 2002 roku. Pozwany w 2006 roku na swojej działce wybudował lecznicę zwierząt i od tego czasu zaczął samowolnie naruszać posiadanie działki powoda. Co pewien czas - mimo sprzeciwu powoda - odprowadza na nią zanieczyszczoną wodę wykorzystaną w lecznicy zwierząt oraz wyrzuca na nią nieczystości powstałe w lecznicy.  
Dowód: zeznania świadków: Józefa Polewki i Jana Lina.  
Pozwany wyrządza przez to powodowi znaczne szkody, ponieważ niszczy prowadzony na tej działce ogród warzywny.  
Dowód: zeznania świadków: Józefa Polewki i Jana Lina.  
Przemawia to za nadaniem wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.  
Z uwagi na powyższe żądania i wnioski zawarte w pozwie są w pełni uzasadnione.

Władysław Mąka  
(własnoręczny podpis powoda)

Załączniki:  
1) odpis pozwu

#### Wzór wniosku o ustanowienie drogi koniecznej

Zawiercie, 11 czerwca 2007 r.

Do  
Sądu Rejonowego  
w Zawierciu

Wnioskodawca: Filip Ober, emeryt,  
zam. w Zawierciu, ul. Szkolna 71a

Uczestnik: Jan Czyż, przedsiębiorca,  
zam. w Zawierciu, ul. Szkolna 71

Wartość przedmiotu sprawy:  
50 000 zł

#### Wniosek o ustanowienie drogi koniecznej

Wnoszę o:

- 1) ustanowienie - za wynagrodzeniem - na nieruchomości Jana Czyża, położonej w Zawierciu przy ul. Szkolnej 71, wpisanej do księgi wieczystej KW 1728, drogi koniecznej na rzecz Filipa Obera, w miejscu jakie wnioskodawca wskaże podczas przeprowadzenia oględzin nieruchomości,
- 2) zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych.

#### Uzasadnienie

Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości położonej w Zawierciu przy ul. Szkolnej 71a, wpisanej do księgi wieczystej KW 1949, a Jan Czyż właścicielem sąsiedniej nieruchomości położonej w Zawierciu przy ul. Szkolnej 71, wpisanej do księgi wieczystej KW 1728.  
Dowód: 2 wypisy z ksiąg wieczystych  
Do momentu zakupu w 2007 roku działki przez wnioskodawcę obie działki stanowiły jedną nieruchomość. Dlatego działka przy ul. Szkolnej 71a nie ma dostępu do drogi publicznej. Dla stworzenia takiego dostępu należy ustanowić drogę przez działkę Jana Czyża. Będzie to droga najmniej obciążająca grunty sąsiednie.  
Dowód: przesłuchanie stron.  
W tym stanie rzeczy wniosek jest w pełni uzasadniony.

Filip Ober  
(własnoręczny podpis wnioskodawcy)

Załączniki:  
1) odpisy z księgi wieczystej - 2 szt.  
2) odpisy wniosków i załączników

# Jak prowadzić działalność w domu

Przedsiębiorca wykorzystujący dom dla potrzeb działalności gospodarczej musi zawiadomić o tym gminę, a także w zależności od zakresu prowadzonej działalności – inspekcję pracy, sanepid lub inne instytucje. Niektóre wydatki na dom może wliczyć w koszty firmy.

EDYTA DOBROWOLSKA

gp@infor.pl

## Jakie zobowiązania wobec fiskusa

A

Przedsiębiorca, który chce wykorzystywać cały dom lub nawet tylko jego część na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, musi upublicznić ten fakt już w momencie rejestracji działalności gospodarczej, o ile będzie to siedziba firmy.

Zgodnie z przepisami ustawy o swobodzie działalności gospodarczej wniosek o wpis do ewidencji składa się na formularzu zgodnym z określonym wzorem urzędowym. Wniosek o dokonanie wpisu do ewidencji zawiera m.in. oznaczenie miejsca zamieszkania i adresu, adres do doręczeń przedsiębiorcy oraz adres, pod którym jest wykonywana działalność gospodarcza, a jeżeli przedsiębiorca wykonuje działalność poza miejscem zamieszkania – adres głównego miejsca wykonywania działalności i oddziału, jeżeli został utworzony. W związku z tym przy rejestracji należy okazać tytuł prawny do lokalu. Może być nim umowa najmu, ale i – jak w omawianym przypadku – akt własności.

## Wskazanie siedziby

Siedziba przedsiębiorstwa powinna też być podana dla celów podatkowych. Jeśli przedsiębiorca podatnik ma już nadany numer identyfikacji podatkowej (NIP), powinien aktualizować wpis do tego rejestru. Zgodnie z przepisami ustawy o PIT dla celów podatkowych przez siedzibę przedsiębiorstwa rozumie się miejsce położenia przedsiębiorstwa wskazane w koncesji, zezwoleniu lub zaświadczeniu o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej albo w rejestrze przedsiębiorców, a w razie niedopełnienia tych obowiązków albo gdy działalność jest wykonywana bez posiadania zorganizowanego zakładu – miejsce zamieszkania osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą; w przypadku spółek cywilnych osób fizycznych – siedzibę spółki, a jeśli nie można ustalić siedziby spółki – miejsce zamieszkania jednego ze wspólników.

## Wzrost obciążeń

Natomiast wykorzystywanie domu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej spowoduje także wzrost obciążeń fiskalnych z tytułu podatku od nieruchomości.

Trzeba przy tym pamiętać o kilku sprawach.

Po pierwsze, podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa.

## Poza uzyskiwaniem dochodów z najmu własny dom można wykorzystać jako miejsce prowadzenia działalności gospodarczej.

### Podstawa prawna

Ustawa dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. nr 173, poz. 1807 ze zm.).  
Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2006 r. nr 121, poz. 844 z późn. zm.).

### Wyższy podatek

Podatek od nieruchomości przeznaczony na cele mieszkalne może wynosić do 0,51 zł za mkw., a wykorzystywanej na działalność gospodarczą – nawet 17,31 zł za mkw.

### 14 dni na informację

Przeznaczając całość lub część domu na działalność gospodarczą, trzeba w ciągu 14 dni złożyć w gminie na specjalnym formularzu informację o nieruchomości.

### Jakie zobowiązania wobec fiskusa

A

Przedsiębiorca podatnik wykorzystujący własny dom musi podjąć działania w gminie oraz w urzędzie skarbowym.

### Zgłoszenia zatrudnionych pracowników

B

Przyjmowanie klientów lub zatrudnianie pracowników we własnym domu może wymagać zgłoszenia do inspekcji pracy albo sanepidu.

### Wydatki wliczane w koszty

C

Wydatki na eksploatację domu, w całości lub w części, mogą być zaliczone do kosztów i w ten sposób obniżyć wysokość podatku od dochodu z działalności gospodarczej.

wa. Uwzględnia ona również piwnice i poddasza. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50 proc., a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się.

Po drugie, wysokość stawki podatku od nieruchomości ustala rada gminy, w drodze uchwały, z tym że stawki od budynków lub ich części nie mogą przekroczyć rocznie 0,51 zł od 1 mkw. powierzchni użytkowej. Jednakże dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej maksymalna stawka może wynosić nawet 17,31 zł od 1 mkw. powierzchni użytkowej.

Stawki te są co roku waloryzowane. Minister finansów podaje nowe maksymalne wskaźniki, a rady gmin podejmują uchwały o ich wysokości w konkretnej miejscowości.

Ponadto w przypadku kilku preferencyjnych rodzajów działalności te maksymalne stawki są niższe: dla powierzchni zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym aktualnie jest to 8,06 zł od 1 mkw. powierzchni użytkowej, a zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – 3,46 zł od 1 mkw. powierzchni użytkowej.

Podatek od nieruchomości na rok podatkowy od osób fizycznych ustala w drodze decyzji organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania. Podatek jest płatny w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminach: do dnia 15 marca,

15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego.

Jeżeli w ciągu roku podatkowego nastąpiło wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości lub podatnik przestanie wykorzystywać dom dla potrzeb działalności, organ podatkowy dokonuje zmiany decyzji, którą ustalono ten podatek.

Po trzecie, obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Natomiast jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie. Obowiązek podatkowy wygasa zaś z upływem miesiąca, w którym ustaliły okoliczności uzasadniające ten obowiązek. W takim przypadku, gdy obowiązek podatkowy powstał lub wygasł w ciągu roku, podatek za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w których istniał obowiązek.

Po czwarte, osoby fizyczne są obowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych, sporządzoną na formularzu według ustalonego wzoru, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości lub od dnia zaistnienia zdarzenia, w tym w związku z zmianą przeznaczenia całości lub części budynku mieszkalnego na cele prowadzonej działalności gospodarczej.

Zatrudniając pracowników w ramach stosunku pracy, pracodawca zobowiązany jest do opłacania składek na Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych oraz składek na Fundusz Pracy. Zgłoszenia dokonuje się w okręgowym inspektoracie pracy.

## Informacje dla sanepidu

W przypadku niektórych rodzajów działalności będzie też konieczne zgłoszenie do sanepidu. Zgoda wojewódzkiego inspektora sanitarnego niezbędna jest na prowadzenie działalności w danym lokalu. Dotyczy to m.in. podjęcia działalności w zakresie prowadzenia: sklepu spożywczego, restauracji (wszelkich placówek gastronomicznych), gabinetu kosmetycznego itp. W tych przypadkach odbioru lokalu siedziby czy miejsca wykonywania danej działalności gospodarczej musi dokonać sanepid, nawet gdy jest to prywatny dom przeznaczony na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

Sprawy zgłoszenia do sanepidu można załatwić w powiatowej stacji sanitarno-epidemiologicznej. Procedura zgłoszenia obejmuje m.in. złożenie stosownego wniosku, inwentaryzacji wraz z opisem technologicznym, planów architektonicznych pomieszczenia i jego danych (powierzchnię, wysokość, liczbę okien, dostęp do wody itp.).

## Wydatki wliczane w koszty

C

Wszystkie wydatki na dom lub jego część wykorzystywaną dla potrzeb działalności gospodarczej można zakwalifikować w koszty. Dotyczy to zarówno wydatków bieżących, jak i np. amortyzacji.

W koszty prowadzonej działalności zaliczamy także wydatki związane z opłatami za energię elektryczną, wodę, gaz itp. – w części przypadającej na działalność gospodarczą. W zależności od sposobu, w jaki rozliczamy koszty lokalu, czynimy to dwójako. Gdy wystawiona faktura dotyczy w całości lokalu, w którym wykonujemy działalność gospodarczą, księgujemy całą kwotę wynikającą z rachunku lub faktury w kolumnie 13 księgi przychodów i rozchodów (pozostałe wydatki).

Natomiast gdy otrzymana faktura dotyczy całości domu, którego tylko część wykorzystujemy na cele prowadzonej przez siebie działalności, w koszty wliczamy jedynie proporcjonalną część należności z faktury (rachunku, noty księgowej itp.) – od części przypadającej na działalność gospodarczą. Wówczas podstawą do zaksięgowania (także w kolumnie 13) musi być dowód wewnętrzny. Do niego zaś trzeba dołączyć dokument obejmujący całość opłat za energię (wodę, gaz itd.).

## Zgłoszenia zatrudnionych pracowników

B

Jeśli przedsiębiorca pracodawca zatrudni pracownika lub pracowników, w tym także w swoim domu wykorzystywanym dla potrzeb działalności gospodarczej, w ciągu 30 dni od daty zatrudnienia musi powiadomić na piśmie właściwego inspektora pracy Państwowej Inspekcji Pracy i właściwego państwowego inspektora sanitarnego o miejscu, rodzaju i zakresie prowadzonej działalności oraz liczbie pracowników. Taki przedsiębiorca powinien również złożyć pisemną informację o środkach i procedurach przyjętych dla spełnienia wymagań wynikających z przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy dotyczących danej dziedziny działalności.

## Zmiana zakresu działalności

Obowiązek zgłoszenia do inspekcji pracy ciąży na pracodawcy także w razie zmiany miejsca, rodzaju i zakresu prowadzonej działalności, zwłaszcza zmiany technologii lub profilu produkcji, jeśli zmiana technologii może powodować zwiększenie zagrożenia zdrowia pracowników.

W ramach tych obowiązków pracodawca jest odpowiedzialny za zorganizowanie odpowiednich (zgodnych z przepisami) warunków pracy na terenie domu, który będzie zakładem pracy, w tym dostosowanie pomieszczenia (podłogi, ściany, stropy, okna i inne części oszklone, schodach itd.), wytyczenie granicy pracy. Ten obowiązek pracodawcy rozciąga się także na: wyposażenie pomieszczeń i infrastrukturę towarzyszącą, czyli ogrzewanie, wentylację, oświetlenie, narzędzia i inne urządzenia techniczne, stanowisko pracy, maszyny, pomieszczenia i urządzenia socjalne oraz sanitarne.

C12

Moja ziemia

# Jak kupić działkę budowlaną, rekreacyjną, rolną

Aby zakup działki rekreacyjnej, budowlanej lub rolnej był ważny, a sprzedający nie chciał w przyszłości unieważnić zawartej transakcji i odebrać nieruchomości, umowę kupna sprzedaży należy sporządzić w formie aktu notarialnego. Najpierw jednak trzeba upewnić się, czy jest ona własnością sprzedającego.

MAŁGORZATA PIASECKA-SOBKIEWICZ  
malgorzata.piasiecka@infor.pl

Wgląd do księgi  
wieczystej

A

Zanim nabywca zdecyduje się kupić konkretną nieruchomość, powinien zapoznać się z treścią księgi wieczystej, którą dla niej prowadzi wydział wieczystoksięgowy właściwego miejscowo sądu. Księgi wieczyste są jawne, więc nie będzie miał problemu z wglądem do tej konkretnej księgi. Nie trzeba uzasadniać, w jakim celu ktoś chce się zapoznać z jej treścią.

Należy w niej szukać informacji o stanie prawnym gruntów i budynków, obciążeniach, które na nich ciąży, o tym, kto jest właścicielem i jakie ciąży na nim zobowiązania. Na przykład do księgi wieczystej wpisana jest hipoteka, odrębna własność lokali mieszkalnych, powstanie użytkownika wieczystego w drodze umowy oraz roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokali. Na postawie tych wpisów osoba, która chce kupić nieruchomość, bardzo szybko sama ustali, jaki jest jej stan prawny. Jeżeli przyszły właściciel nie zapoznał się z treścią księgi wieczystej i dlatego nie zna obciążeń, jakie ciążyą na nieruchomości, to nie może później domagać się z tego powodu unieważnienia transakcji. Informacje o nieruchomości zawarte są w czterech działach księgi wieczystej.

## Cztery działy księgi

Księga wieczysta składa się z czterech działów.

- Pierwszy dział zawiera oznaczenie działki oraz prawa związane z jej własnością,
- Drugi dział zawiera wpisy dotyczące własności i użytkownika wieczystego. Tam wpisywany jest właściciel i użytkownik wieczysty, a jeżeli jest osobą fizyczną, to podane jest jego imię, nazwisko i imiona rodziców. Gdyby nieruchomości należała do spółki cywilnej, to wówczas do księgi wieczystej powinni zostać wpisani jako właściciele jej wszyscy wspólnicy. Jeżeli właścicielem nieruchomości byłaby spółka jawna albo komandytowa, to wówczas wpiswana jest ona jako właściciel do działu drugiego.
- Trzeci dział – wpisuje się tam dane dotyczące ciężących na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych, ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz

**Sprzedający nieruchomość gruntową powinien swoje prawo własności do działki potwierdzić wypisem z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Ostatnio notariusze dodatkowo sprawdzają prawa właścicielskie w sądzie w wydziale wieczystoksięgowym.**

### Podstawa prawna

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., nr 16 poz. 93 ze zm.).  
Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2001 r., nr 124 poz. 1361 ze zm.).

### Wyższy podatek

Bez notariusza umowa kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowej nie jest ważna.

### Potrzebny projekt

Budowa domu na działce wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, ale najpierw trzeba mieć jego projekt.

Wgląd do księgi  
wieczystej

A

Księga wieczysta to bardzo ważne źródło informacji o stanie prawnym kupowanej nieruchomości. Można z niej dowiedzieć się, czy nie jest np. obciążona hipoteką.

Umowa w formie  
aktu notarialnego

B

Zakup ziemi nie jest zwykłą transakcją. Prawo wymaga usankcjonowania jej sporządzeniem aktu notarialnego. Dla przyszłego właściciela oznacza to większą ochronę prawną.

Kiedy można  
rozpocząć budowę

C

Zakup działki budowlanej jeszcze nie oznacza, że od razu można przystąpić do budowy domu. Do tego potrzebne jest uzyskanie pozwolenia na budowę, a to wymaga wielu formalności.

wpisu innych praw i roszczeń. Nie wpisuje się w tym dziale hipoteki i roszczeń dotyczących hipoteki.

- Czwarty dział – wpisuje się tam hipotekę obciążającą nieruchomość.

Analizując zawartość księgi, warto zwrócić uwagę, czy do księgi wieczystej nie zostały wpisane następujące ograniczenia w rozporządzaniu działką:

- prawo pierwokupu,
- wpis ujawniający postanowienie o ogłoszeniu upadłości,
- wpis o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego, scalenieowego albo wymiennego,
- ujawnienie wpisania nieruchomości do rejestru zabytków,
- zakaz zbywania nieruchomości na zabezpieczenie roszczeń niepieniężnych,
- prawo współspadkobiercy do mieszkania przez kilka lat w nieruchomości,
- wpis o wszczęciu egzekucji przez komornika.

## Wpis hipoteki

Do księgi wieczystej może być wpisana hipoteka zabezpieczająca pożyczkę albo kredyt, który zaciągnął właściciel, który teraz chce sprzedać tę nieruchomość. W razie sprzedaży hipoteka pozostanie i będzie dalej obciążała nieruchomość, mimo że jej właścicielem będzie osoba, która tej pożyczki nie zaciągnęła. Dopiero po spłacie pożyczki wraz z odsetkami wpis do księgi

wieczystej będzie można usunąć. Wierzyciel posiadający zabezpieczenie roszczeń w formie hipoteki może żądać zwrotu określonej kwoty od nowego kolejnego właściciela działki. W dodatku ma pierwszeństwo przed wierzycielami osobistymi aktualnego właściciela nieruchomości.

Umowa w formie  
aktu notarialnego

B

Obrot działkami budowlanymi, rekreacyjnymi i rolnymi będzie ważny pod warunkiem, że wszystkie umowy z tym związane zostaną zawarte w formie aktu notarialnego. Umowę kupna sprzedaży działki musi sporządzić notariusz w formie aktu notarialnego przy obecności obecności obu stron, tzn. sprzedającego i kupującego. Jeżeli sprzedawana jest działka stanowiąca współwłasność (na przykład sprzedaje ją kilku spadkobierców, którzy ją odziedziczyli), to wówczas wszyscy powinni się jednocześnie stawić u notariusza. Gdyby zaś działkę kupowały dwie lub więcej osób (na przykład małżonkowie, matka i córka albo konkubenci), to wówczas wszyscy muszą być obecni przy sporządzeniu aktu notarialnego i powinni podpisać go. Dopełnienie tych wymogów jest istotne, ponieważ w przeciwnym razie umowa kupna sprzedaży nie będzie ważna.

Przepisy kodeksu cywilnego zastrzegają dla ważności zawieranych umów w obrocie gospodarczym

szczególną formę aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Oznacza to, że umowa zawarta na przykład w formie pisemnej nie będzie podstawą do wpisania nowego właściciela do księgi wieczystej, ponieważ właściciel faktycznie nie zmienił się i nadal nim będzie poprzedni.

## U notariusza

Umowa kupna sprzedaży działki rekreacyjnej, budowlanej lub rolnej ma formę aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza. Najczęściej wystarczy jedno spotkanie sprzedającego i kupującego w celu sporządzenia przez notariusza umowy przeniesienia własności i podpisania jej przez strony. Każda ze stron powinna mieć wówczas przy sobie dowód osobisty albo paszport. Na postawie tych dokumentów notariusz powinien sprawdzić tożsamość osób biorących udział w transakcji. Gdyby miał jakieś podejrzenia, że strona czynności prawnej nie ma zdolności do czynności prawnych albo ma ograniczoną zdolność do tych czynności, to wówczas ma prawo odmówić dokonania tej czynności.

Jeszcze przed sporządzeniem umowy w formie aktu notarialnego właściciel dodatkowo powinien okazać dokument potwierdzający jego prawo własności do sprzedawanej nieruchomości. Jest to wypis z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości potwierdzający jej stan

prawy wydany nie później niż przed trzema miesiącami. Coraz częściej jednak mimo przedstawienia takiego wypisu notariusze sprawdzają w sądzie w wydziale wieczystoksięgowym w księdze wieczystej prowadzonej dla sprzedawanej nieruchomości jeszcze dodatkowo w dniu sporządzenia aktu notarialnego, czy stan prawny wpisów w tym dniu jest zgodny z oświadczeniem składanym przez sprzedającego. W pewnych przypadkach musi też przedłożyć mapę i opis działki oraz zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Składa go nawet wówczas, gdy obszar, na którym znajduje się działka, nie jest objęty od 31 grudnia 2003 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Notariusz odbiera również od stron oświadczenia dotyczące sprzedawanej działki i tego kto jest jej właścicielem.

## Odczytanie aktu

Notariusz sporządza akt notarialny, odczytuje go stronom i w miarę potrzeby udziela im wyjaśnień. Po odczytaniu aktu powinien przekonać się, czy osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieli jego treść, znaczenie aktu i czy jest ona zgodna z ich wolą. Następnie strony w obecności notariusza składają na akcie własnoręczne podpisy. Akt notarialny może być sporządzony w dwóch lub więcej arkuszach. Wówczas arkusze muszą być parafowane, ponumerowane i połączone.

Każda ze stron powinna otrzymać wypis aktu notarialnego. Dokument ten jest dosłownym powtórzeniem oryginału i podpisuje go notariusz oraz opatruje pieczęcią. Gdyby wypis miał więcej niż jeden arkusz to – podobnie jak oryginał – musi być ponumerowany, połączony parafowany i spojony pieczęcią.

## Dwa akty dla rolnej

Jeżeli sprzedawana jest działka rolna, to wówczas notariusz sporządza dwa akty notarialne. Jeden to umowa sprzedaży warunkowej, drugi – umowa przeniesienia własności. W takim przypadku przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę nastąpiłoby dopiero po podpisaniu umowy o przeniesieniu własności, również sporządzonej w formie aktu notarialnego przez tego samego notariusza.

Akt notarialny sporządzony dla sprzedaży warunkowej będzie podstawą do zawiadomienia przez notariusza Agencji Nieruchomości Rolnych o zawarciu tej umowy.

Agencja ma wówczas prawo skorzystać z prawa pierwokupu, płacąc sprzedającemu kwotę wskazaną w jako cena w akcie notarialny, pod warunkiem, że nie została ona nadmiernie zawyżona w stosunku do obowiązujących cen rynkowych za podobną nieruchomość na tym obszarze.

Jeżeli Agencja w ciągu miesiąca licząc od zawiadomienia jej o zawarciu umowy sprzedaży warunkowej nie wykona prawa pierwokupu, to wówczas nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości na nabywców. W tym celu zostanie sporządzony przez notariusza drugi akt notarialny dotyczący umowy przeniesienia własności. Na podstawie tej umowy dotychczasowy właściciel sprzedaje nabywcę działkę rolną.

### Dla pewności zaadek

Zadek jest to pewna kwota lub rzecz dana przy zawieraniu umowy kupna działki. W ten sposób kupujący przynajmniej częściowo zabezpiecza swoje interesy, w razie gdyby umowa nie doszła do skutku.

W razie niewykonania umowy przez jedną stronę, druga może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od niej odstąpić. Natomiast co wówczas dalej dzieje się z zadatkiem, zależy od tego, kto wycofał się z umowy: kupujący czy sprzedający.

Jeżeli był to sprzedający, to niedoszły nabywca ma prawo wówczas nie tylko do zwrotu zadatku, lecz nawet do sumy dwukrotnie wyższej. Otrzyma więc kwotę równą podwójnemu zadatkowi.

Natomiast gdyby do realizowania umowy nie doszło, ponieważ wycofał się kupujący, to zadatek zatrzymuje sprzedający.

Jednakże strony w przedwstępnej umowie kupna działki mogą sprawę rozliczenia zadatku uregulować w inny sposób. Najczęściej taką odmienną regulacją ma miejsce w razie zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży działki rolnej wówczas, gdy Agencja Nieruchomości Rolnych może w ciągu miesiąca skorzystać z prawa pierwokupu działki rolnej. W umowie sprzedaży warunkowej (tzw. przedwstępnej) strony zastrzegają wówczas, że gdyby Agencja wykonała prawo pierwokupu, to wówczas sprzedający musi zwrócić kwotę pierwszej raty, którą otrzymał na poczet ceny. Oddaje ją wówczas w pojedynczej wysokości i dlatego najczęściej w umowie używa się określenia pierwsza rata, a nie zadatek.

W razie skorzystania przez Agencję z prawa pierwokupu dochodzi do niewykonania umowy sprzedaży działki wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

### Odstąpienie od umowy

W umowie zobowiązującej do sprzedaży działki rolnej, budowlanej lub rekreacyjnej można zastrzec, że jednej stronie albo obu może przysługiwać prawo do odstąpienia od niej. Określa się również termin, w którym kupujący i sprzedawca mogą z tego uprawnienia skorzystać. W razie takiego odstąpienia uważa się, że umowa zobowiązująca do kupna działki nie została zawarta.

Natomiast w umowie przenoszącej własność nieruchomości (czyli kupna działki budowlanej, rekreacyjnej lub rolnej) nie można zastrzec umownego prawa odstąpienia od umowy.

Przy okazji dla jasności warto wyjaśnić, co rozumie się przez pojęcie działki budowlanej. Jest to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Z kolei wspomniany dostęp do drogi publicznej jest to bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (np. służebności drogi koniecznej).

### Zakup z pośrednikiem

Kupując lub sprzedając działkę budowlaną, rekreacyjną lub rolną nierzadko korzystamy z usług pośrednika. Zawieramy z nim wówczas umowę pośrednictwa.

Pośrednik – w ramach ustalonego w umowie wynagrodzenia – szuka klienta dla swojego zleceniodawcy. Oferuje przeznaczoną do sprzedaży nieruchomość innym klientom, zamieszcza oferty w prasie, wyszukuje oferty, oferuje nieruchomości innym pośrednikom, a nawet umieszcza ofertę we wspólnej informatycznej bazie danych wykorzystywanej przez pośredników w danym rejonie.

W umowie pośrednictwa można zobowiązać pośrednika, aby uczestniczył w negocjacjach oraz w zawarciu umowy, a nawet do zorganizowania obsługi prawnej transakcji. Można go też zobowiązać do uzyskania dokumentów potrzebnych do zawarcia transakcji (np. wypisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości o aktualnym jej stanie prawnym).

Umowa pośrednictwa powinna określać również wysokość wynagrodzenia należnego pośrednikowi. W praktyce przyjęło się, że otrzymuje on je dopiero wówczas, gdy zleceniodawca i kontrahent zawrą umowę sprzedaży (kupna) działki. Najczęściej wysokość wynagrodzenia jest uzależniona od wartości nieruchomości.

### Kiedy można rozpocząć budowę

Zakup działki budowlanej nie daje nowemu właścicielowi uprawnienia do natychmiastowego rozpoczęcia na niej budowy. Roboty budowlane może on rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

### Potrzebne pozwolenie

Abymy otrzymać decyzję o pozwoleniu na budowę, należy złożyć wniosek o pozwolenie na budowę wraz z wykazem wymaganych załączników. Na odwrocie formularza z wnioskiem znajduje się spis tych wymaganych dokumentów. Są to: cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami i uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, oświadczenie o posiadaniu prawnie dyspono-

wania nieruchomością na cele budowlane, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana. Projekt budowlany powinien wskazywać konkretnego projektanta. Wprawdzie sprzedawane są w wielu wersjach gotowe projekty, to najlepiej wykorzystywać je w taki sposób, że projektant włączy gotowy projekt jako architektoniczno-budowlany do konkretnego projektu budowlanego odnoszący się do konkretnej lokalizacji. Kupując gotowy projekt należy zwrócić uwagę na to, czy podano na nim imię i nazwisko autora, specjalność, numer uprawnień budowlanych, licencję umożliwiającą upowszechnianie

projektu i zgodę autora projektu na wprowadzenie przez projektanta zmian adaptacyjnych.

### Co w projekcie

Projekt budowlany zawiera projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie. Powinien on określać granice działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny, a nawet układ zieleni. Niekiedy wymagane jest też dołączenie oświadczeń o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła, gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych.

Do wniosku dołącza się oryginały dokumentów lub ich kopie, ale wówczas trzeba przedstawić do wglądu oryginały, aby można było porównać ich zgodność.

Wniosek zawiera dane osobowe lub nazwę inwestora oraz inne informacje niezbędne do podjęcia rozstrzygnięcia w prowadzonym postępowaniu.

Jeżeli już zostanie wydane pozwolenie na budowę, to wówczas inwestor nie może w sposób istotny odstępować od zatwierdzonego projektu. Zmiany byłyby możliwe tylko wówczas, gdyby uzyskano decyzję o zmianie pozwolenia na budowę. ■

## Przykłady

### 1 Jak zatrzymać działkę

Kilkanaście lat temu kupiłem kawałek pola pod lasem, które przeznaczyłem na działkę rekreacyjną. Zawarliśmy umowę w piśmie. Poprzedni właściciel nie żyje. Zwróciłem się do jego spadkobierców, aby poszli do notariusza i zawarli ze mną umowę w formie aktu notarialnego. Odmówili, a w dodatku chcą mi odebrać działkę. Jak mogę zatrzymać działkę?

Umowa sprzedaży działki rekreacyjnej zawarta w formie pisemnej, a nie aktu notarialnego skutecznie nie przeniosła własności z poprzedniego właściciela na Czytelnika. Obecnie właścicielami tej działki rekreacyjnej są spadkobiercy poprzedniego właściciela. Są oni prawdopodobnie wpisani do księgi wieczystej prowadzonej dla całej nieruchomości jako właściciele w miejsce zmarłego spadkodawcy.

Teraz od ich dobrej woli zależy, czy przystąpią do aktu notarialnego i przeniosą prawo do działki rekreacyjnej (czyli faktycznie do części swojej nieruchomości) na Czytelnika. Nie można ich zmusić, aby przystąpili do aktu.

Czytelnik może jednak wystąpić o zasiedzenie nieruchomości. Aby ją zasiedzieć, musi udowodnić przed sądem, że posiada ją nieprzerwanie od dwudziestu lat jako posiadacz samostanny w dobrej wierze. Natomiast po upływie trzydziestu lat posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Jeżeli więc Czytelnik spełnia wymogi do zasiedzenia, to wówczas powinien wystąpić z wnioskiem do sądu udowadniając, że przez ten cały czas władał działką jak właściciel, płacił podatki itd.

Jeżeli Czytelnik nie ureguluje prawa własności działki, to wówczas musi liczyć się z tym, że spadkobiercy poprzedniego właściciela wystąpią o wydanie jej i rozliczą zwrot ceny i poczynionych nakładów.

### 2 Wyjaśnienia u notariusza

Przed sporządzeniem aktu notarialnego sprzedająca wyjaśnia, że działka stanowi jej majątek osobisty i umowy majątkowej małżeńskiej rozszerzającej nie zawierała. Zapewnia też, że nieruchomość nie jest obciążona długami, ciężarami i ograniczeniami w rozporządzeniu. Natomiast obie strony podają, że nieruchomość nie jest zabudowana, ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej i status nieruchomości rolnej.

### 3 Nieruchomość a nieruchomość rolna

Nieruchomością (gruntem) jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Nieruchomościami są też budynki trwałe z gruntem związane lub ich części, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Natomiast nieruchomością rolną, zwana też gruntami rolnymi, to nieruchomość, która jest wykorzystywana, albo może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej rolnictwie, do produkcji roślinnej i zwierzęcej, do produkcji ogrodnictwa, sadownictwa i rybnej. Szerszym pojęciem jest natomiast gospodarstwo rolne, ponieważ definiuje się je jako grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Muszą one stanowić zorganizowaną część gospodarczą.

### 4 Kiedy decyzja wygaśnie

Właściciel działki, który uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę, musi rozpocząć budowę przed upływem dwóch lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Po upływie tego terminu decyzja wygaśnie i aby legalnie rozpocząć inwestycję właściciel musiałby uzyskać nową decyzję o pozwoleniu na budowę albo decyzję o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych.

W TYM TYGODNIU w Gazecie Prawnej

## Akademia nieruchomości

Codziennie porady, dyżury ekspertów, raporty rynkowe

JUTRO

## Jak dokonać zmian w księdze wieczystej

## Kiedy i za co można zostać eksmitowanym z mieszkania

# C14

## Moja ziemia

# Jak odrolnić działkę

Dom na działce rolnej można wybudować dopiero wówczas, gdy zostanie ona wyłączona z produkcji rolnej, czyli odrolniona. Inaczej mówiąc, trzeba uzyskać decyzję starostwa na zmianę celu jej użytkowania.

MAŁGORZATA PIASECKA-SOBKIEWICZ

malgorzata.piasecka@infor.pl

**Jaka nieruchomości jest działką rolą**

**A**

Działką rolą jest nieruchomość, która teraz jest wykorzystywana lub może być wykorzystywana w przyszłości do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie. Jest więc to teren przeznaczony na prowadzenie produkcji roślinnej lub zwierzęcej.

## Rodzaje gruntów

Nieruchomościami rolnymi są więc następujące grunty:

- określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
- pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych,
- parków wiejskich oraz pod zarządzeniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozojnymi,
- pracowniczych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych,
- pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpożarowych i przeciwpowodziowych i przeciwpowodziowych i zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa,
- zrekrutowane dla potrzeb rolnictwa,
- torfowisk i oczek wodnych,
- pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

## Odrolnienie

Odrolnienie takich gruntów polega na zmianie przeznaczenia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i wyłączeniu jej z produkcji rolnej. Odrolnienie wymaga spełnienia kilku warunków.

- Po pierwsze, działka musi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego być przeznaczona na cele nierolnicze i nieleśne.
- Po drugie, musi być wydana decyzja określająca warunki wyłączenia.

## Odrolnienie polega na zmianie przeznaczenia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i wyłączeniu jej z produkcji rolnej.

### Podstawa prawna

Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2003 r. nr 64, poz. 592)  
Ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 ze zm.).

### Procedury

Odrolnienie działki wymaga jej wyłączenia z produkcji. Musi o to wystąpić jej właściciel

### Zgoda wójta

Jeśli nie ma aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt

**Jaka nieruchomości jest działką rolą**

**A**

Taka działka jest wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, czyli jest to ziemia przeznaczona na prowadzenie produkcji roślinnej lub zwierzęcej.

**Wniosek o wyłączenie gruntu z produkcji**

**B**

W celu odrolnienia działki jej właściciel musi złożyć w starostwie wniosek o wyłączenie jej z produkcji. W przypadku wysokiej klasy gruntu potrzeba także zgody wydziału geodezji.

**Wydanie decyzji o odrolnieniu**

**C**

Wiele zależy od tego, czy w danej gminie istnieją aktualne plany zagospodarowania przestrzennego. Ich brak znacznie utrudnia przeprowadzenie odrolnienia.

- Po trzecie, musi nastąpić faktyczne wyłączenie gruntów rolnych przez właściciela (zaprzestał prowadzenia na nich produkcji rolnej).
- Po czwarte, należy wnieść jednorazową opłatę z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

To wszystko oznacza, że na podstawie decyzji starostwa działka taka będzie użytkowana na inny cel niż dotychczasowy rolniczy czy leśny. Wyłączenie nie następuje w dniu, w którym decyzja stała się ostateczna, lecz w dniu, w którym faktycznie rozpoczęto inne niż leśne lub rolne użytkowanie jej.

**Wniosek o wyłączenie gruntu z produkcji**

**B**

- Odrolnienie wymaga od właściciela działki rolnej złożenia w starostwie właściwym dla jej miejsca położenia wniosku o wyłączenie jej z produkcji. Do wniosku musi dołączyć następujące dokumenty:
- wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren, który ma być objęty zmianą przeznaczenia lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (jeśli planu nie ma),
- dowód stwierdzający prawo dysponowania nieruchomością (akt notarialny, wypis z księgi wieczystej)
- plan zagospodarowania działki z rozliczeniem powierzchni inwestycji w klasach i użytkach.

## Klasy gruntów

Jeżeli z produkcji rolnej ma zostać wyłączona ziemia dobrej jako-

ści (wysoka klasa gruntów), to wówczas właściciel musi uzyskać zgodę wydziału geodezji lub gospodarki nieruchomościami w starostwie powiatowym. Wymóg ten dotyczy gruntów klas: I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych zaliczonych do IV, IVa, IVb, V i VI klasy wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego.

Natomiast odnośnie do gruntów klasy IV, IVa i IVb zgoda potrzebna jest wówczas, gdy na terenie gminy została wydana uchwała rady gminy o ochronie tych gruntów. Przy ziemi gorszej jakości wyłączenie nie jest potrzebne (np. użytki rolne klasy IV, IVa, IVb, V i VI wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego).

## Wymagane opłaty

Za zezwolenie na trwałe wyłączenie działki z produkcji rolnej należy uiścić jednorazową opłatę, której wysokość zależy od klasy gruntów. Obliczona w ten sposób wysokość jednorazowej opłaty zostaje pomniejszona o wartość gruntu, ustaloną według cen rynkowych obowiązujących w tej miejscowości.

Właściciel odrolnionej działki dodatkowo jeszcze musi uiścić opłatę roczną. Opłata roczna jest równa 10 proc. jednorazowej opłaty (według aktualnego przelicznika) przeliczonej na tony ziarna żyta lub na metry sześciennie drewna. Cenę za tonę żyta publikuje Główny Urząd Statystyczny.

Należy ją wnieść przez dziesięć lat wówczas, gdy działka będzie na trwałe wyłączona z produkcji. Gdyby zaś wyłączenie było nietrwałe, to kwotę obliczoną w taki sposób właściciel płaci tylko przez okres wyłączenia, ale nie dłużej niż przez 20

lat. Pieniądże należy wpłacać do 30 czerwca każdego roku kalendarzowego.

Gdyby zaś z produkcji zostały wyłączone grunty leśne, to wówczas dodatkowo płaci się jeszcze jednorazowe odszkodowanie, wówczas gdyby właściciel dokonał przedwcześnie wyrębu drzewostanu. Wysokość jednorazowego odszkodowania jest równa różnicy między spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności a wartością tego drzewostanu w chwili gdy został wyrąbany. Natomiast odszkodowanie za drzewostan młodszy równe jest wartości kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację drzewostanu.

Wszystkie wymienione tutaj koszty właściciel działki ponosi dopiero po uzyskaniu zezwolenia na budowę i po rozpoczęciu tam prac. Działka o powierzchni mniejszej niż 500 mkw. zostaje wyłączona z produkcji rolnej bez potrzeby uiszczenia opłat.

## Zwolnienia z obciążeń

Niektórzy właściciele odrolnionych działek rolnych leśnych mogą starać się o zwolnienie z opłat. Powinni wówczas udowodnić, że działka została przeznaczona na cele budownictwa mieszkaniowego. Chodzi tu o grunty o powierzchni do 0,05 ha przy budynkach jednorodzinnych i do 0,02 ha w przeliczeniu na każdy lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym.

**Wydanie decyzji o odrolnieniu**

**C**

Odrolnienie działki nie odbywa się od ręki. Właściciel, który chce przekształcić działkę w budowlaną,

powinien starania zacząć od wizyty w wydziale geodezji i gospodarki przestrzennej urzędu gminy właściwym ze względu na jej położenie. Tam ustali, jakie przeznaczenie ma działka w dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także, czy w gminie już został uchwalony nowy plan zagospodarowania przestrzennego.

## Nieważne plany

W większości gmin plany zagospodarowania przestrzennego utraciły ważność od 1 stycznia 2004 r., a nowe jeszcze nie powstały. Gminy te najczęściej uchwalają tylko fragmentaryczne plany odnoszące się do części terenu. Brak planu zagospodarowania przestrzennego znacznie utrudnia przeprowadzenie czynności związanych z odrolnieniem działki.

Gdyby w gminie był nowy plan zagospodarowania przestrzennego lub wprowadził plan fragmentaryczny, ale dotyczący terenu, na którym znajduje się działka, to wówczas należy sprawdzić, jakie w nim teraz zostało określone przeznaczenie dla tej działki. Gdyby nie była przeznaczona na potrzeby rolnictwa, to wówczas można taką odrolnioną ziemię wyłączyć z produkcji rolnej.

## Decyzja w rękach wójta

Natomiast wówczas, gdy w gminie nie ma aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, to wójt, burmistrz lub prezydent miasta może wydać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Właściciel działki uzyska taką decyzję wówczas, gdy ta część gminy, gdzie jest ona położona, została dodatkowo objęta zgodą na zmianę przeznaczenia gruntu.

Niektórzy nie chcą czekać na aktualny plan zagospodarowania przestrzennego. Czy mogą wtedy postawić dom na działce rolnej. Jest to możliwe, pod warunkiem że na działce rolnej powstanie zabudowa siedliskowa. Należy więc wówczas wybudować siedlisko, a nie dom mieszkalny. Siedlisko można postawić w dowolnym miejscu na działce.

Pozwolenie na budowę siedliska właściciel działki rolnej otrzyma tylko wówczas, gdy gospodarstwo ma powierzchnię większą niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w tej gminie. Informację na temat średniej powierzchni gospodarstwa na danym terenie właściciel uzyska w gminie.

Koszt utrzymania działki rolnej z siedliskiem jest mniejszy niż działki budowlanej z domem o tej samej powierzchni. Podatek od gruntów rolnych odprowadzany od tej nieruchomości jest znacznie niższy niż podatek od działki budowlanej. ■

# Formalności przy podziale działki

Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Każdy też ma prawo do wystąpienia z wnioskiem o podział swojej nieruchomości budowlanej lub rekreacyjnej na części i do ich sprzedaży.

**BOGDAN ŚWIADER**

bgodan.swiader@infor.pl

## Konieczność złożenia wniosku

**A**

Warunki oraz tryb i sposób podziału nieruchomości ustala się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłacie skarbowej nie podlega dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia i zezwolenia (pozwolenia, koncesji) albo złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii w sprawach załatwianych na podstawie przepisów wspomnianej ustawy. Z kosztami natomiast należy się liczyć, gdy wystąpiemy o sporządzenie wyrysów z dokumentacji geodezyjnej lub sporządzenie innych planów podziału.

## Zgodność z planami

Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny. Można go dokonać, jeżeli jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Jeżeli nieruchomości jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, a gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z przepisami odrębnymi, a jeżeli przed dniem złożenia wniosku o podział była wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązująca w dniu złożenia wniosku, jeżeli jest zgodny z warunkami określonymi w tej decyzji.

## Decyzja wójta

Wniosek o podział nieruchomości składa się do wójta, burmistrza lub prezidenta miasta. To na podstawie ich decyzji zatwierdzającej podział dokonywany jest podział. Decyzja stanowi ponadto podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

W przypadku wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa, nie wydaje się decyzji. Podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala

**Z podziałem działki budowlanej wiąże się koszty sporządzenia dokumentacji administracyjnej. Obciążają one właściciela gruntu, który wystąpił z wnioskiem o podział. Jeśli potem chce on zbyć wydzieloną część, musi pamiętać o obowiązkach podatkowych z tym związanych.**

### Podstawa prawna

Ustawy: o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.), o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 14, poz. 176 ze zm.) w brzmieniu sprzed 2007 roku, o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 54, poz. 535 ze zm.).

### 14 dni na PIT

Dwa tygodnie ma właściciel działki na zapłacenie podatku dochodowego od sprzedaży ziemi.

### VAT przy sprzedaży

Dostawa towarów, do których należą też grunty niezabudowane, jest objęta podatkiem od towarów i usług.

### Konieczność złożenia wniosku

**A**

Do podziału działki konieczna jest decyzja wójta, burmistrza albo prezidenta miasta. Wniosek o to musi złożyć osoba, która ma w tym interes prawny.

### Podatek dochodowy od sprzedaży

**B**

Podatkiem tym może być objęta sprzedaż wydzielonej części gruntu. Nie każdy jednak go zapłaci. Wiele zależy od czasu posiadania nieruchomości.

### Czy trzeba zapłacić VAT

**C**

Wiele zależy przede wszystkim od tego, czy sprzedaż ziemi wiąże się z działalnością gospodarczą. Świadczy o tym np. wielokrotność takich transakcji.

rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50 proc. różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie trzech lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Opłaty nie ustala się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

## Niezbędne dokumenty

Do wniosku o podział nieruchomości należy dołączyć:

- dokumenty stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości
- wypis i wyrys z katastru nieruchomości
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli była wydana przed dniem złożenia wniosku o podział, obowiązującą w dniu złożenia wniosku
- wstępny projekt podziału
- protokół z przyjęcia granic nieruchomości
- wykaz zmian gruntowych
- wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej
- mapę z projektem podziału.

### Podatek dochodowy od sprzedaży

**B**

Sprzedzący wydzielonej w wyniku podziału części nieruchomości może być objęta podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Zależy to od cza-

su posiadania nieruchomości. Jednym ze źródeł przychodu, które podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym, jest odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości – jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie. Jeżeli więc dokonamy podziału nieruchomości, która została kupiona lub w inny sposób nabyta w okresie ostatnich pięciu lat, i dokonamy sprzedaży części tej nieruchomości, to będzie to opodatkowane. Przy czym jeśli to nabycie nastąpiło przed 2007 rokiem, to przychód ze sprzedaży tej części wydzielonej nieruchomości gruntowej (sprzedanej przed upływem wspomnianych pięciu lat) będzie opodatkowany 10-proc. podatkiem dochodowym. Zryczałtowany 10-proc. podatek dochodowy będzie obliczany od przychodu, pomniejszonego o koszty odpłatnego zbycia np. opłaty notarialne, opłaty skarbowe, opłat sądowe, koszty pośrednika obrotu nieruchomości. Podatek ten jest płatny bez wezwania w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia na rachunek urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika. Wraz z zapłatą należy złożyć deklarację PIT-23.

## Zwolnienie z zapłaty

Jednak istnieje możliwość uniknięcia zapłaty podatku dochodowego. Przepisy przewidują zwolnienie przy sprzedaży wydzielonej części nieruchomości gruntowej (działki budowlanej czy rekreacyjnej), które

zostały nabyte w okresie ostatnich pięciu lat. Stanie się tak, gdy przy sprzedaży nieruchomości nabytej przed 2007 rokiem podatnik złoży oświadczenie o przeznaczeniu przychodu na odpowiednie cele mieszkaniowe w terminie 14 dni od dnia dokonania sprzedaży. Wtedy będą wolne od podatku dochodowego przychody ze sprzedaży nieruchomości określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT.

## Zysk na mieszkanie

Z tego zwolnienia można skorzystać też w przypadku, gdy zysk ze sprzedaży nieruchomości zostanie przeznaczony (w ciągu dwóch lat) na spłatę kredytu lub pożyczki zaciągniętych na określone wcześniej cele mieszkaniowe.

Zażądajmy, że podatnik kupił działkę budowlaną w 2005 roku, z której wydzielił w 2007 roku działkę o mniejszej powierzchni. W 2007 roku postanowił sprzedać tę wydzieloną działkę, gdyż planuje na drugiej budowę domu mieszkalnego. Dla zwolnienia z 10-proc. podatku od sprzedaży części działki powinien złożyć w terminie 14 dni oświadczenie o przeznaczeniu przychodu z tego tytułu na cele mieszkaniowe, czyli budowę domu mieszkalnego.

### Czy trzeba zapłacić VAT

**C**

Wraz z wejściem w życie w 2004 roku nowej ustawy o podatku od towarów i usług, jedną z czynności opodatkowanych VAT jest dostawa towarów, którymi są również grunty niezabudowane. Zwolniona jest natomiast z VAT dostawa terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane oraz przeznaczone

pod zabudowę. Przy możliwości objęcia zwolnieniem od podatku od towarów i usług dostawy terenów niezabudowanych posłużono się tu kryterium przeznaczenia terenu.

## Związek z działalnością

Warto pamiętać, że skoro o przeznaczeniu gruntu decydują władze gminne, które np. przewidziały daną działkę pod budownictwo mieszkaniowe, to dostawa tej działki nie skorzysta z tego zwolnienia. Nie zawsze jednak sprzedaż części działki budowlanej czy rekreacyjnej powstałej po podziale zostanie potraktowana jako opodatkowana VAT. Sprzedaż działki budowlanej będzie tylko wtedy opodatkowana VAT, gdy sprzedaż stanowi działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług. Podatnikami są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności. Działalność gospodarczą obejmują wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody, również wówczas, gdy czynność została wykonana jednorazowo w okolicznościach wskazujących na zamiar wykonywania czynności w sposób częstotliwy.

Oznacza to, że dostawa towarów (w tym przypadku gruntów) podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług wyłącznie wówczas, gdy dokonywana jest przez podmiot mający status podatnika, a dodatkowo działający w takim charakterze w odniesieniu do danej transakcji. Niezbędne do uznania dostawy towarów za działalność gospodarczą jest, aby w momencie jej dokonania podatnik miał zamiar dokonywać czynności wielokrotnie.

## Jednorazowa sprzedaż

Jeżeli podatnik dokonuje sprzedaży gruntu przeznaczonego pod zabudowę, a okoliczności nie wskazują, że czynności te czynione są z zamiarem ich powtarzania (kontynuowania) i nie zmierzają do nadania im stałego (zorganizowanego) charakteru, to nie można stwierdzić, że prowadzi działalność gospodarczą. Dlatego dostawa wydzielonej części działki, z uwagi na brak częstotliwości w dokonywaniu tej czynności, nie będzie podlegała opodatkowaniu VAT. Co do opodatkowania sprzedaży działek budowlanych urzędy skarbowe mają jednak często odmienne stanowiska i nakazują opodatkowanie VAT, kiedy następuje kilkakrotnie sprzedaż wydzielonych działek budowlanych. ■

C16

Moja ziemia

# Jak zamienić na własność użytkowanie wieczyste działki

**Użytkownik wieczysty działki rolnej albo zabudowanej domem lub garażem może zostać jej właścicielem. W tym celu powinien wystąpić o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność.**

**MALGORZATA PIASECKA-SOBKIEWICZ**  
malgorzata.piasiecka@info.pl

**Prawa użytkownika wieczystego**

A

W użytkowanie wieczyste oddawane są osobom fizycznym i prawnym grunty Skarbu Państwa najczęściej położone w granicach administracyjnych miast i osiedli oraz tereny objęte planem zagospodarowania przestrzennego miast i osiedli, a także grunty jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Użytkowanie wieczyste jest prawem zbywalnym i podlega dziedziczeniu przez osoby fizyczne. Jest wpisane do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Użytkownik wieczysty ma prawo korzystać z gruntu i rozporządzać tym prawem. Gdyby chciał je sprzedać, to wówczas umowę sprzedaży powinien sporządzić notariusz w formie aktu notarialnego. Z transakcją łączy się też obowiązek dokonania wpisu nowego użytkownika wieczystego do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Użytkownik wieczysty ustanawia jest najczęściej na okres 99 lat. Tylko wówczas, gdy cel gospodarzy nie wymaga oddania gruntu w użytkowanie wieczyste na 99 lat, prawo to ustanawia się na okres krótszy, ale na nie mniej niż 40 lat. Użytkownik ma prawo żądać przedłużenia tego okresu. Tylko z uwagi na ważny cel społeczny dopuszczalna jest odmowa przedłużenia.

Użytkownik wieczysty uiszcza opłatę roczną. Może domagać się przekształcenia użytkowania wieczystego na własność. W tym celu powinien wystąpić z wnioskiem o przekształcenie prawa oraz uiszczyć wymagane opłaty.

**Złożenie wniosku o przekształcenie**

B

Z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości może wystąpić osoba będąca 13 października 2005 r. (czyli w dniu wejścia w życie ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - Dz.U. nr 175, poz. 1459) użytkownikiem nieruchomości rozbudowanej na cele mieszkaniowe, zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę. Może też wystąpić użytkownik wieczysty nieruchomości rolnych. Taki wniosek mogą również złożyć następcy

## Wszystkie uprawnione osoby fizyczne i prawne mogą żądać przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości do 31 grudnia 2012 r.

### Podstawa prawna

Ustawa z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. nr 175, poz. 1459)

Ustawa z 21 sierpnia 2007 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.).

### Prawa następców

Następcy prawni użytkowników wieczystych też mogą złożyć wniosek o przekształcenie.

### Podstawa wartość

Za przekształcenie trzeba uiszczyć opłatę. Jej wysokość i bonifikaty ustala właściciel. Podstawą jest wartość gruntu.

### Prawa użytkownika wieczystego

A

Użytkownik wieczysty może rozporządzać swoim prawem do gruntu. Jest to prawo zbywalne, można je więc sprzedać. Podlega także dziedziczeniu przez osoby fizyczne.

### Złożenie wniosku o przekształcenie

B

Przekształcenie użytkowania wieczystego wymaga złożenia wniosku. Adresatem jest ten, do kogo należy grunt. Nie zawsze jest to Skarb Państwa.

### Wymagane opłaty, możliwe bonifikaty

C

Niektórzy nie muszą płać za przekształcenie użytkowania wieczystego we własność. Taki przywilej przysługuje m.in. osobom, których dawny majątek został wywłaszczony.

prawni tych osób (np. ich spadkobiercy).

Oprócz nich z żądaniem przekształcenia mogą również wystąpić osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali. Chodzi o osoby, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego. Mogą to być nawet osoby, które nabyły udział w użytkowaniu wieczystym już po 13 października 2005 r., czyli po wejściu w życie ustawy.

Takie uprawnienia mają też spółdzielnie mieszkaniowe, które są właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży. Podobne uprawnienia przysługują też następcom prawnym tych podmiotów, bez względu na to, czy są osobami fizycznymi czy prawnymi.

### Ustalenie właściciela

Zanim użytkownik wieczysty wystąpi z wnioskiem o przekształcenie prawa, powinien ustalić, kto jest właścicielem nieruchomości. W tym celu powinien sprawdzić wpis w dziale drugim księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Tam wpisani są właściciele.

### Procedury

Wniosek składa się do starosty, wójta, burmistrza, prezydenta miasta, zarządu powiatu albo zarządu województwa. To, do kogo adresujemy wniosek, zależy od tego, czyją własność stanowi nieru-

chomość oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli właścicielem jej jest Skarb Państwa, wówczas wniosek o przekształcenie składa się do starosty.

Gdyby prawo własności Skarbu Państwa wykonywały w stosunku do tej nieruchomości inne osoby prawne, to również wniosek składa się do starosty. Natomiast w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego składa się go odpowiednio do wójta, burmistrza, prezydenta miasta, zarządu powiatu albo zarządu województwa.

### Zgoda wspólnoty

Można też starać się o przekształcenie gruntu, do którego przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a na którym stoi budynek zarządzany przez wspólnotę mieszkaniową. Nie może być jednak tak, że wystąpią o to tylko niektórzy członkowie wspólnoty. Cała wspólnota musi na to się zgodzić.

Wniosek muszą złożyć wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej, czyli wszyscy użytkownicy wieczysty. Nie ma znaczenia, czy są nimi osoby fizyczne czy prawne, a także, kiedy nabyli udział w prawie użytkowania wieczystego: przed czy po 13 października 2005 r.

Wniosek o przekształcenie prawa złożony tylko przez niektórych właścicieli lokali stanowiących od-

rębną nieruchomość nie wystarczy do tego, aby została wydana decyzja o przekształceniu.

Jeżeli większość współwłaścicieli domaga się przekształcenia, a tylko niewielu z nich nie chce złożyć wniosku, to trzeba wystąpić do sądu, aby rozstrzygnął sprawę. Do sądu mogą zwrócić się współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę nieruchomości, w której ustanowiona została wspólnota.

### Wymagane opłaty, możliwe bonifikaty

C

Za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości użytkownik wieczysty powinien uiszczyć opłatę dotychczasowemu właścicielowi, czyli Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego. I to on ustala jej wysokość, kierując się m.in. wartością nieruchomości.

Przekształcenie następuje z dniem, w którym decyzja starosty, wójta, burmistrza, prezydenta miasta, zarządu powiatu albo zarządu województwa stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę do wpisu nowego właściciela nieruchomości do księgi wieczystej.

Dawny użytkownik wieczysty uiszcza opłatę dopiero po uzyskaniu decyzji o przekształceniu. Zresztą w tej decyzji jest określona m.in. wysokość opłaty.

Przy uiszczeniu opłat najbardziej uprzywilejowani są dotychczasowi użytkownicy wieczysty nieruchomości rolnych. Mogą bowiem liczyć na bonifikatę, nawet w wysokości do 95 proc. opłaty za przekształcenie.

Wysokość jej w decyzji określa organ właściwy do wydania tej decyzji. Dodatkowo jeszcze zgodnie na bonifikatę musi wyrazić wojewoda, jeżeli dotychczasowym właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa albo właściwa rada bądź sejmik, gdy nieruchomości stanowiła wcześniej własność jednostki samorządu terytorialnego.

Wysokość bonifikaty zależy od uznania organu właściwego do wydania decyzji. Dlatego nawet przyznawane na terenie tego samego województwa mogą one być różne.

Zdarza się, że osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego zbędzie nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia przekształcenia albo wykorzystają ją na inne cele niż te, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. W takim przypadku będzie musiała zwrócić kwotę równą udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Z żądaniem zwrotu pieniędzy wystąpi organ, który wydał decyzję o przekształceniu prawa.

Nie dotyczy to jednak sytuacji, gdy właściciel zbędzie tę nieruchomość na rzecz osoby bliskiej, np. następnych, wstępnych, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiającej i przysposobionej oraz osoby, która pozostaje ze zbywczą faktycznie we wspólnym pożyciu (konkubenta lub konkubiny).

Niektórzy użytkownicy wieczysty nie płać za przekształcenie prawa we własność. Z takiego przywileju korzystają użytkownicy wieczysty lub ich następcy prawni wówczas, gdy ich dawny majątek, którego byli właścicielami, został wywłaszczony lub nieruchomości gruntuwana przejęta na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów przed 5 grudnia 1990 r. a w zamian otrzymali nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Na nieodpłatne przekształcenie mogą też liczyć osoby, które użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie art. 7 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. nr 50, poz. 279). Prawo do nieodpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność na tych samych zasadach przysługuje też następcom prawnym tych osób. ■