

# GOSPODARKA I OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI

## WZORY PISM I UMÓW Z KOMENTARZEM

**redakcja naukowa Helena Kisilowska**

Rafał Godlewski, Mikołaj G. Goss, Jan M. Góralski  
Magdalena Grykowska, Jan Hasik, Helena Kisilowska  
Daria Langer, Paulina Rumińska-Bryła, Dominik Sypniewski

---

**EDYTOWALNE WZORY DOSTĘPNE NA STRONIE INTERNETOWEJ**

---

WZORY PISM

---

# GOSPODARKA I OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI

## WZORY PISM I UMÓW Z KOMENTARZEM

**redakcja naukowa Helena Kisilowska**

Rafał Godlewski, Mikołaj G. Goss, Jan M. Góralski  
Magdalena Grykowska, Jan Hasik, Helena Kisilowska  
Daria Langer, Paulina Rumińska-Bryła, Dominik Sypniewski

---

---

WZORY PISM

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

*Stan prawny na 1 maja 2018 r.*

Recenzent

*Dr hab. Joanna Smarż, prof. UTH*

Wydawca

*Grzegorz Jarecki*

Redaktor prowadzący

*Joanna Tchorek*

Opracowanie redakcyjne i łamanie

*Violetdesign Wioletta Kowalska*

Układ typograficzny

*Krystyna Szych, Krzysztof Drzewiecki*

Poszczególne rozdziały napisali:

Rafał Godlewski – rozdział II, VII, VIII pkt 3 wzory nr 14, 15

Mikołaj G. Goss, Jan M. Góralski – rozdział I

Jan M. Góralski, Daria Langer – rozdział III pkt 3

Magdalena Grykowska – rozdział VIII pkt 1, 2, 3 wzory nr 12, 13

Jan Hasik – rozdział IV

Helena Kisilowska – rozdział X

Daria Langer – rozdział III pkt 1, 2, 4; rozdział VI

Paulina Rumińska-Bryła – rozdział V

Dominik Sypniewski – rozdział IX, XI, XII

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystępujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2018

ISBN: 978-83-8124-432-9

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluger.pl](mailto:ksiazki@wolterskluger.pl)

[www.wolterskluger.pl](http://www.wolterskluger.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

## SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW .....	13
WSTĘP .....	17

### ROZDZIAŁ I

<b>WŁASNOŚĆ I UŻYTKOWANIE WIECZYSTE .....</b>	<b>19</b>
1. Wprowadzenie .....	19
2. Umowa przedwstępna .....	24
<b>WZÓR NR 1.</b> Umowa przedwstępna sprzedaży .....	28
3. Umowa sprzedaży wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki .....	41
<b>WZÓR NR 2.</b> Umowa sprzedaży i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki ....	44
4. Umowa sprzedaży lokalu .....	56
<b>WZÓR NR 3.</b> Umowa sprzedaży lokalu .....	56
5. Warunkowa umowa sprzedaży .....	60
<b>WZÓR NR 4.</b> Umowa zobowiązująca do sprzedaży .....	63
6. Umowa darowizny .....	74
<b>WZÓR NR 5.</b> Umowa darowizny .....	75
7. Użytkowanie wieczyste .....	82
<b>WZÓR NR 6.</b> Umowa ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu ....	84
8. Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność .....	95
<b>WZÓR NR 7.</b> Wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność .....	97

### ROZDZIAŁ II

<b>KSIĘGI WIECZYSTE .....</b>	<b>101</b>
1. Księgi wieczyste jako rejestr stanu prawnego nieruchomości .....	101
2. Wniosek o założenie księgi wieczystej wraz z załącznikami .....	107
<b>WZÓR NR 1.</b> Wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej .....	109
<b>WZÓR NR 2.</b> Wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej zabudowanej .....	117
<b>WZÓR NR 3.</b> Wniosek o założenie księgi wieczystej dla budynku usytuowanego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste – nieruchomości budynkowej .....	123

Wzór nr 4.	Wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego lub użytkowego stanowiącego odrębną własność – nieruchomości lokalowej .....	129	
Wzór nr 5.	Wniosek o założenie księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu .....	135	
	Załączniki do wniosku o założenie księgi wieczystej .....	141	
3.	Wniosek o wpis do działu II księgi wieczystej .....	146	
	Wzór nr 6.	Wniosek o wpis własności .....	147
	Wzór nr 7.	Wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego .....	153
4.	Wniosek o wpis ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością .....	158	
	Wzór nr 8.	Wniosek o wpis służebności gruntowej .....	159
	Wzór nr 9.	Wniosek o wpis służebności osobistej .....	164
	Wzór nr 10.	Wniosek o wpis służebności przesyłu .....	169
	Wzór nr 11.	Wniosek o wpis prawa użytkowania .....	174
	Wzór nr 12.	Wniosek o wpis zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości .....	179
5.	Wniosek o wpis hipoteki .....	184	
	Wzór nr 13.	Wniosek o wpis hipoteki .....	186
	Wzór nr 14.	Wniosek o wpis hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego .....	191
	Wzór nr 15.	Wniosek o wpis hipoteki przymusowej na rzecz innych podmiotów niż Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego .....	196
	Wzór nr 16.	Wniosek o wpis hipoteki na rzecz banku (hipoteki bankowej) .....	201
6.	Wniosek o wpis opróżnionego miejsca hipotecznego .....	206	
	Wzór nr 17.	Wniosek o wpis uprawnienia do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym .....	207
7.	Wniosek o wpis praw osobistych i roszczeń .....	212	
	Wzór nr 18.	Wniosek o wpis prawa najmu lub dzierżawy .....	213
	Wzór nr 19.	Wniosek o wpis prawa odkupu lub pierwokupu .....	218
	Wzór nr 20.	Wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości .....	223
	Wzór nr 21.	Wniosek o wpis roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej .....	228
	Wzór nr 22.	Wniosek o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa .....	234
8.	Wniosek o wpis ostrzeżenia .....	239	
	Wzór nr 23.	Wniosek o wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym .....	240
	Wzór nr 24.	Wniosek o wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu wywłaszczeniowym (scaleniowym) .....	245
9.	Wniosek o wykreślenie wpisu z księgi wieczystej .....	250	
	Wzór nr 25.	Wniosek o wykreślenie wpisu z księgi wieczystej .....	251
10.	Odłączenie działki i przeniesienie do innej księgi wieczystej .....	256	

<b>Wzór nr 26.</b> Wniosek o odłączenie działki i przeniesienie do innej księgi wieczystej .....	256
11. Sprostowanie oznaczenia nieruchomości .....	261
<b>Wzór nr 27.</b> Wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości .....	261
12. Wydanie odpisu .....	266
<b>Wzór nr 28.</b> Wniosek o wydanie odpisu z księgi wieczystej lub zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej .....	266

### ROZDZIAŁ III

<b>OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE</b> .....	269
1. Uwagi ogólne .....	269
2. Użytkowanie .....	270
<b>Wzór nr 1.</b> Oświadczenie o ustanowieniu użytkowania .....	271
<b>Wzór nr 2.</b> Oświadczenie o zrzeczeniu się użytkowania .....	274
3. Służebność .....	276
3.1. Służebność gruntowa .....	276
<b>Wzór nr 3.</b> Oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej .....	278
<b>Wzór nr 4.</b> Umowa ustanowienia służebności gruntowej .....	281
3.2. Służebność osobista .....	286
<b>Wzór nr 5.</b> Umowa o ustanowieniu służebności osobistej .....	287
3.3. Służebność przesyłu .....	290
<b>Wzór nr 6.</b> Umowa ustanowienia służebności przesyłu .....	291
<b>Wzór nr 7.</b> Oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu .....	296
4. Hipoteka .....	307
4.1. Uwagi ogólne .....	307
4.2. Hipoteka łączna umowna .....	308
<b>Wzór nr 8.</b> Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej .....	309
<b>Wzór nr 9.</b> Umowa pożyczki oraz umowa ustanowienia hipoteki .....	314

### ROZDZIAŁ IV

<b>WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE</b> .....	323
1. Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej .....	323
<b>Wzór nr 1.</b> Zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego .....	325
2. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej .....	329
<b>Wzór nr 2.</b> Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu .....	331
3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali .....	342
<b>Wzór nr 3.</b> Regulamin wspólnoty mieszkaniowej .....	344
<b>Wzór nr 4.</b> Wezwanie do zapłaty należności z tytułu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej .....	352
4. Zarząd nieruchomością wspólną .....	357
<b>Wzór nr 5.</b> Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną .....	360
5. Uchwały właścicieli lokali .....	369
<b>Wzór nr 6.</b> Uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu .....	371

<b>WZÓR NR 7.</b> Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej .....	372
6. Zebrania ogółu właścicieli .....	380
<b>WZÓR NR 8.</b> Zawiadomienie o zebraniu ogółu właścicieli .....	381
7. Likwidacja wspólnoty mieszkaniowej .....	384
<b>ROZDZIAŁ V</b>	
<b>SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE</b> .....	385
1. Wprowadzenie .....	385
2. Prawa spółdzielcze do lokalu mieszkalnego .....	387
2.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	387
2.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	389
2.3. Prawo odrębnej własności lokalu .....	391
3. Wybudowanie lokalu mieszkalnego .....	393
3.1. Umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego .....	393
<b>WZÓR NR 1.</b> Umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego .....	396
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	409
4.1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .....	409
<b>WZÓR NR 2.</b> Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .....	411
4.2. Przeniesienie własności lokalu na osobę uprawnioną do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu .....	414
<b>WZÓR NR 3.</b> Wniosek o przeniesienie własności lokalu na osobę uprawnioną do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .....	417
<b>WZÓR NR 4.</b> Umowa o przeniesienie własności lokalu na rzecz członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	418
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a prawo odrębnej własności .....	432
5.1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	433
<b>WZÓR NR 5.</b> Wniosek o przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .....	435
<b>WZÓR NR 6.</b> Umowa o przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	436
5.2. Umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .....	446
<b>WZÓR NR 7.</b> Umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .....	449
<b>ROZDZIAŁ VI</b>	
<b>UMOWY O KORZYSTANIE Z CUDZEJ NIERUCHOMOŚCI</b> .....	459
1. Umowa najmu .....	459
1.1. Uwagi ogólne .....	459
1.2. Umowa najmu lokalu użytkowego .....	460

WZÓR NR 1. Umowa najmu lokalu użytkowego .....	461
1.3. Umowa najmu instytucjonalnego .....	473
WZÓR NR 2. Umowa najmu instytucjonalnego .....	474
1.4. Umowa podnajmu lokalu użytkowego .....	480
WZÓR NR 3. Umowa podnajmu lokalu .....	481
2. Umowa dzierżawy .....	490
2.1. Uwagi ogólne .....	490
WZÓR NR 4. Umowa dzierżawy nieruchomości wraz z urządzeniami .....	492
2.2. Umowa poddzierżawy .....	502
WZÓR NR 5. Umowa poddzierżawy nieruchomości .....	503
3. Umowa użyczenia .....	511
3.1. Uwagi ogólne .....	511
WZÓR NR 6. Umowa użyczenia .....	512
<b>ROZDZIAŁ VII</b>	
<b>EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW .....</b>	<b>519</b>
1. Ewidencja jako opis stanu faktycznego nieruchomości .....	519
WZÓR NR 1. Wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów, budynków lub lokali o niepełnej treści .....	525
WZÓR NR 2. Wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów, budynków lub lokali .....	528
WZÓR NR 3. Wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej .....	531
WZÓR NR 4. Wniosek o wydanie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów .....	534
2. Zgłoszenie zmian danych w ewidencji gruntów i budynków .....	536
WZÓR NR 5. Zgłoszenie zmian oznaczenia działki i jej powierzchni .....	537
WZÓR NR 6. Zgłoszenie zmian danych ewidencyjnych osób .....	540
WZÓR NR 7. Zgłoszenie zmian danych ewidencyjnych w zakresie granic .....	542
<b>ROZDZIAŁ VIII</b>	
<b>PODZIAŁ, SCALANIE I ROZGRANICZANIE NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>545</b>
1. Podział nieruchomości .....	545
WZÓR NR 1. Wniosek o podział nieruchomości położonej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .....	550
WZÓR NR 2. Wniosek o podział nieruchomości położonej na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i dla którego nie ma obowiązku jego sporządzenia .....	552
WZÓR NR 3. Wniosek o podział nieruchomości niezależnie od ustaleń lub istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	555
WZÓR NR 4. Postanowienie w przedmiocie zgodności projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .....	559



Wzór nr 5.	Postanowienie w przedmiocie spełnienia przez projekt podziału nieruchomości warunków z art. 94 ust. 1 u.g.n. ....	561
Wzór nr 6.	Decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości ....	564
Wzór nr 7.	Wniosek o przyznanie odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne w wyniku podziału nieruchomości .....	568
2.	Scalanie i podział nieruchomości .....	579
Wzór nr 8.	Wniosek o scalenie i podział nieruchomości .....	582
Wzór nr 9.	Wniosek/ uwaga/ zastrzeżenie do projektu uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości .....	585
Wzór nr 10.	Uchwała rady gminy w przedmiocie scalenia i podziału nieruchomości .....	587
Wzór nr 11.	Skarga do wojewódzkiego sądu administracyjnego na uchwałę w przedmiocie scalenia i podziału nieruchomości .....	592
3.	Rozgraniczenie nieruchomości .....	599
Wzór nr 12.	Wniosek o rozgraniczenie nieruchomości .....	602
Wzór nr 13.	Wniosek o przekazanie sądowi sprawy o rozgraniczenie ...	604
Wzór nr 14.	Protokół graniczny .....	611
Wzór nr 15.	Uгода .....	615

## ROZDZIAŁ IX

ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE .....	617	
1. Podział kompetencji w zakresie zagospodarowania przestrzennego .....	617	
2. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy ....	621	
Wzór nr 1A.	Wniosek o ustalenie warunków zabudowy .....	623
Wzór nr 1B.	Wniosek o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy ....	626
Wzór nr 2.	Decyzja o warunkach zabudowy .....	632
3. Wniosek o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	642	
Wzór nr 3.	Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ....	645
4. Wnioski i uwagi dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy .....	649	
Wzór nr 4.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	650
5. Wnioski i uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	654	
Wzór nr 5.	Wnioski i uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	655
6. Wniosek o wydanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) .....	660	
Wzór nr 6.	Wniosek o wydanie wypisu i wyrysu .....	661
7. Roszczenia odszkodowawcze przysługujące właścicielowi nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą .....	664	
Wzór nr 7.	Wniosek o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę .....	665

WZÓR NR 8. Wniosek o wykupienie nieruchomości .....	666
WZÓR NR 9. Żądanie odszkodowania .....	667
8. Wniosek dotyczący projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	672
WZÓR NR 10. Sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	673
9. Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach .....	674
WZÓR NR 11. Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach .....	675

## ROZDZIAŁ X

<b>PRAWO BUDOWLANE</b> .....	687
1. Proces budowlany .....	687
2. Postępowanie przed rozpoczęciem budowy .....	689
WZÓR NR 1. Wniosek o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę .....	690
WZÓR NR 2. Wzór zgłoszenia budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego .....	709
WZÓR NR 3. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane .....	718
WZÓR NR 4. Informacja uzupełniająca do wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane .....	730
WZÓR NR 5. Pozwolenie na budowę .....	731
WZÓR NR 6. Przykładowa decyzja o pozwolenie na budowę .....	741
WZÓR NR 7. Oświadczenie o przyjęciu obowiązku kierowania budową .....	744
3. Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych .....	746
WZÓR NR 8. Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych .....	747
WZÓR NR 9. Oświadczenie o posiadaniu dziennika budowy i tablicy informacyjnej .....	749
WZÓR NR 10. Zawiadomienie o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania .....	750
WZÓR NR 11. Oświadczenie kierownika budowy .....	753
WZÓR NR 12. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie .....	756
WZÓR NR 13. Oświadczenie o braku sprzeciwu i uwag .....	760
WZÓR NR 14. Protokół kontroli obowiązkowej zakończonej budowy obiektu budowlanego .....	761
WZÓR NR 15. Zawiadomienie o zakończeniu rozbiórki obiektu budowlanego .....	765
4. Użytkowanie obiektów budowlanych .....	766
WZÓR NR 16. Zgłoszenie zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego .....	769

**ROZDZIAŁ XI**

**UMOWY W PROCESIE INWESTYCYJNO-BUDOWLANYM ..... 775**

**WZÓR NR 1.** Umowa o wykonanie prac projektowych  
oraz o sprawowanie nadzoru autorskiego ..... 777

**WZÓR NR 2.** Umowa o sprawowanie nadzoru autorskiego ..... 783

**WZÓR NR 3.** Umowa o roboty budowlane ..... 789

**ROZDZIAŁ XII**

**UMOWA DEWELOPERSKA ..... 797**

**WZÓR NR 1.** Umowa deweloperska ..... 799

## WYKAZ SKRÓTÓW

### Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2017 r. poz. 2204 ze zm.)
- k.k.s. – ustawa z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2017 r. poz. 2226)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 155)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577)
- Konstytucja RP – ustawa z 2.04.1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. poz. 483 ze zm.)
- nowelizacja z 14.06.2007 r. – ustawa z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 873 ze zm.)
- o.p. – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2018 r. poz. 800 ze zm.)
- p.g.k. – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.)
- p.p.s.a. – ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.)
- pr. bank. – ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2017 r. poz. 2291)

---

pr. spół.	– ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.)
r.e.g.b.	– rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r. poz. 1034 ze zm.)
r.p.m.o.ś.	– rozporządzenie Rady Ministrów z 9.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 71)
r.r.n.	– rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 14.04.1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. poz. 453)
r.s.t.p.n.	– rozporządzenie Rady Ministrów z 7.12.2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. poz. 2663)
r.s.u.o.s.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.03.2016 r. w sprawie sposobu uiszczania opłat sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. poz. 408 ze zm.)
r.z.p.k.w.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.)
u.d.i.p.	– ustawa z 6.09.2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r. poz. 1764 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.)
u.k.s.c.	– ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.)
u.k.u.l.	– ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 2196 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.)
u.KRS	– ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 700 ze zm.)
u.l.	– ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2017 r. poz. 788 ze zm.)
u.n.n.c.	– ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278)
u.o.p.l.	– ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.)
u.o.p.n.l.	– ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1468)
u.o.s.	– ustawa z 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 1827 ze zm.)
u.o.z.o.z.	– ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.)
u.p.e.a.	– ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1201 ze zm.)

u.p.p.u.w.	– ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.)
u.p.s.d.	– ustawa z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2018 r. poz. 644)
u.p.t.k.w.	– ustawa z 14.02.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. poz. 363 ze zm.)
u.p.t.u.	– ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 ze zm.)
u.p.z.p.	– ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)
u.u.i.ś.o.	– ustawa z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716)

### Inne

NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
OSNC	– „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna”
OSNKW	– „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa”
OTK-A	– „Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Seria A”
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny



## WSTĘP

Powszechność czynności prawnych, których przedmiotem są nieruchomości i związane z nimi prawa, uzasadnia stały rozwój praktyki i piśmiennictwa prawniczego. Oferta wydawnicza skierowana do notariuszy, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, podmiotów zajmujących się profesjonalną obsługą transakcji nieruchomościowych oraz przedsiębiorców działających w tym obszarze jest dość obszerna, ale nie usuwa potrzeby dążenia do uzupełnienia i uaktualnienia prezentowanego dotychczas podejścia.

Autorzy niniejszego opracowania, zajmując się zawodowo problematyką nieruchomości i procesu inwestycyjno-budowlanego, obserwują postępującą specjalizację w tych dziedzinach. Przejawia się ona m.in. w widocznym wzroście skomplikowania stanów faktycznych i prawnych, które w różnoraki sposób oddziałują na prawa i obowiązki stron. Za przykład może posłużyć tu rosnące znaczenie instytucji zaangażowanych w finansowanie nabycia nieruchomości lub realizację zamierzeń inwestycyjnych. Banki i inne instytucje finansowe, które uzyskują status wierzyciela i beneficjenta ustanowionych zabezpieczeń, mają istotny wpływ na projekty aktów notarialnych, umów najmu i dzierżawy czy też umów w procesie inwestycyjnym.

Specjalizacja obrotu prawnego nieruchomościami oraz procesu inwestycyjno-budowlanego ma swoje źródło także w coraz częstszym przenoszeniu na polski grunt praktyki redagowania umów i innych dokumentów transakcyjnych wykształconej w innych państwach. Strony w coraz mniejszym stopniu opierają się na rozwiązaniach zawartych w Kodeksie cywilnym i innych ustawach. Zamiast tego w umowach pojawiają się szczegółowe uregulowania kwestii wzajemnej odpowiedzialności, a także precyzyjne określanie zachowań oczekiwanych wzajemnie przez strony dla należytego wykonania zaciągniętych zobowiązań. Efektem tej praktyki jest wydatne zwiększenie obszerności poszczególnych umów i jednocześnie skomplikowanie ich systematyki. W konsekwencji coraz większe znaczenie odgrywa posiadanie przez strony fachowego wsparcia prawnego już na etapie wstępnego uzgadniania struktury podejmowanych działań.

Profesjonalizacja obrotu nieruchomościami ma również wpływ na obrót prywatny. Porównując strukturę oraz zawartość merytoryczną aktów notarialnych



sporządzanych w latach 90. ubiegłego stulecia z analogicznymi dokumentami sporządzanymi obecnie przez notariuszy, można zauważyć znaczące zwiększenie ich objętości oraz stopnia skomplikowania poszczególnych postanowień merytorycznych. Jest to również wynikiem ogromnego przyrostu regulacji prawnych oddziałujących na sektor nieruchomości, a także popularyzacji wśród notariuszy nowego podejścia do sposobu redagowania umów, ukształtowanego w ramach obrotu profesjonalnego.

Oddawany do rąk Czytelnika zbiór umów i pism związanych z obrotem i gospodarką nieruchomościami realizuje opisane powyżej podejście, wychodząc jednak z nadrzędnego założenia, że każdy wzór musi być zrozumiały nie tylko dla doradców prawnych i notariusza, ale przede wszystkim dla samych stron. Autorzy podjęli próbę wykorzystania swojego doświadczenia w celu dokonania pewnych uproszczeń, dzięki czemu wzorce mogą być z powodzeniem wykorzystywane w obrocie prywatnym, bez ryzyka niepotrzebnego skomplikowania relacji pomiędzy stronami transakcji.

W ramach opracowania Czytelnik otrzymuje szereg objaśnień, które mają za zadanie wytłumaczyć w sposób możliwie przystępny, dlaczego proponuje się zamieszczenie w umowie lub piśmie konkretnego postanowienia lub stwierdzenia.

Pragniemy, aby przekazywana do rąk Czytelnika książka była pomocna osobom zaangażowanym w szeroko rozumianą gospodarkę nieruchomościami i przyczyniła się do bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i procesu inwestycyjnego. Będziemy wdzięczni za wszelkie Państwa uwagi dotyczące treści i zakresu opracowania.

*Autorzy*

## Rozdział I

# WŁASNOŚĆ I UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE

## 1. Wprowadzenie

Początków występowania nieruchomości w obrocie prawnym upatruje się w czasach Cesarstwa Rzymskiego, choć zapewne i wcześniej nieruchomości były przedmiotem ówczesnie pojmowanych transakcji. W ustawie XII tablic występowała koncepcja *res immobiles*. Pojęcie to definiowano jako grunt i wszystko to, co jest z nim trwale związane<sup>1</sup>.

Pojmowanie nieruchomości przez prawników rzymskich było zatem zbliżone do dzisiejszego rozumienia tego pojęcia. Przepis art. 46 § 1 k.c. definiuje nieruchomość jako „części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”. Cytowana definicja legalna wskazuje zatem na trzy rodzaje nieruchomości – nieruchomość gruntową, budynkową i lokalową. Podobną definicję znajdziemy w art. 4 pkt 1 u.g.n., według którego przez nieruchomość gruntową należy rozumieć „grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią one odrębny przedmiot własności”.

Konstrukcja własności obejmuje najszerszy zakres uprawnień przysługujących wobec nieruchomości, tj. prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób, prawo do pobierania dochodów i innych pożytków z nieruchomości, a także prawo do rozporządzania nieruchomością. Własność nieruchomości może przysługiwać kilku osobom i co do zasady przybiera postać współwłasności ułamkowej, w której każdy współwłaściciel jest właścicielem określonego udziału we własności nieruchomości. W szczególnych przypadkach współwłasność ma charakter łączny – wówczas własność przysługuje współwłaścicielom niepodzielnie. Przykładem współwłasności łącznej jest ustawowa wspólność pomiędzy małżonkami czy też współwłasność między wspólnikami spółki cywilnej.

---

<sup>1</sup> Por. M. Zabłocka [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 2009, s. 48.

Obok własności w polskim systemie prawnym występuje instytucja użytkownika wieczystego. Użytkowanie wieczyste może być ustanowione wyłącznie na nieruchomościach gruntowych należących do Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego i ich związków. Zakres uprawnień przysługujących użytkownikowi wieczystemu przypomina zakres uprawnień właściciela, z zastrzeżeniem, że użytkowanie wieczyste jest ograniczone w czasie, a w szczególnych sytuacjach właściciel gruntu może pozbawić użytkownika wieczystego tego prawa.

W polskim systemie prawnym występują również inne ograniczone prawa rzeczowe, których zakres jest znaczenie węższy niż własności lub użytkowanie wieczyste. Do ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości zalicza się użytkowanie, służebności gruntowe i osobiste, hipotekę oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Obok praw rzeczowych nieruchomości mogą być również przedmiotem praw o charakterze obligacyjnym, takich jak najem, dzierżawa czy użyczenie.

Nieruchomość gruntowa jest częścią powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności. Wyodrębnienie gruntu wymaga określenia jego granic zewnętrznych zgodnie z przepisami Prawa geodezyjnego i kartograficznego. Wyłączone jest swobodne definiowanie granic nieruchomości przez strony transakcji (pewne odstępstwa w tym zakresie dopuszczalne są jedynie w odniesieniu do umów przedwstępnych; zob. dalej). Pewność obrotu wymaga, aby przedmiotem transakcji były nieruchomości zdefiniowane w zakresie ich statusu prawnego oraz umiejscowienia w terenie. Powyższe stanowi konsekwencję przyjęcia przez polskiego ustawodawcę powszechnej ewidencji gruntów i budynków, obejmującej obszar całego państwa, z wyłączeniem morza terytorialnego.

Najmniejszą jednostką nieruchomości gruntowej jest działka ewidencyjna, rozumiana jako ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Granicą działki ewidencyjnej jest część jej obwodu, w postaci linii łamanej lub odcinka, wspólnej dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych lub pokrywającej się z granicą państwa – w przypadku działek ewidencyjnych przylegających do tej granicy. Działka ewidencyjna jest oznaczona poprzez wskazanie jej numeru. W razie podziału nieruchomości oznaczenie poszczególnych działek powstałych po podziale dokonywane jest numerami ułamkowymi, zawierającymi w liczniku numer dawnej działki będącej przedmiotem podziału (np. działki 72/1 i 72/2, powstałe z podziału działki 72). Cytowana nieco wcześniej definicja działki ewidencyjnej wskazuje także, obok linii granicznych, na jej położenie w granicach jednego obrębu. Obręb jest jedną z jednostek powierzchniowych przyjmowanych dla celów ewidencji, skupiającą większą ilość działek ewidencyjnych. Podziału na obręby i określenia ich granic dokonuje starosta po zasięgnięciu opinii właściwego miejscowo organu do spraw zagospodarowania przestrzennego oraz właściwej miejscowo jednostki statystyki publicznej. W praktyce obrotu przyjmuje się, że wystarczającym oznaczeniem położenia działki jest określenie jej administracyjnego adresu (przynajmniej z dokładnością do oznaczenia miejscowości lub gminy) oraz wskazanie obrębu i numeru ewidencyjnego działki.

Dane z katastru nieruchomości stanowią wyłączną podstawę do oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych (art. 26 ust. 1 u.k.w.h.). Omawiana regulacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zestawieniu z definicją nieruchomości zawartą w przepisie art. 46 § 1 k.c. zrodziła pewne wątpliwości doktryny prawa cywilnego oraz judykatury. Istotą tych kontrowersji była kwestia wzajemnego stosunku dwóch różnych pojęć nieruchomości wyróżnianych przez teoretyków, a mianowicie pojęcia materialnoprawnego (prawnorzeczowego) i formalnego (wieczystoksięgowego). Sąd Najwyższy w uchwale z 7.04.2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007/2, poz. 24, stwierdził, że: „definicja nieruchomości gruntowej [zawarta w Kodeksie cywilnym – przyp. aut.] jest uniwersalna w tym znaczeniu, że odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzi się księgi wieczyste, jak i do nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg, jednak gdy dla określonej nieruchomości została założona księga wieczysta, obowiązuje reguła «jedna księga – jedna nieruchomość»”. Istnienie księgi wieczystej nie stanowi zatem czynnika decydującego, czy dany grunt można zakwalifikować jako nieruchomość (por. wyrok SA w Łodzi z 4.07.2014 r., I ACa 68/14, LEX nr 1504415). W nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego można zauważyć odejście od materialnoprawnego ujęcia nieruchomości na rzecz podejścia formalnego, tj. wieczystoksięgowego. Na uwagę zasługuje tu w szczególności uchwała Sądu Najwyższego z 21.03.2013 r., III CZP 8/13, PiP 2015/2, s. 129, w myśl której kilka działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi zawsze jedną nieruchomość, nawet jeśli działki nie graniczą ze sobą, zaś odłączenie chociażby jednej działki z księgi wieczystej równoznaczne jest z podziałem nieruchomości. Takie stanowisko, które obecnie można uznać za dominujące (choć kontrowersyjne), przekłada się na praktykę transakcyjną. Otóż geodezyjnie wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą stanowią części składowe nieruchomości i nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu (por. wyrok WSA w Łodzi z 28.06.2017 r., I SA/Łd 335/17, LEX nr 2325101). Innymi słowy, nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. W konsekwencji powyższego, skoro przedmiotem własności i innych praw rzeczowych jest rzecz w całości, a nie jej część (art. 47 § 1 k.c.), to umowa przenosząca udział nie we własności rzeczy, a tylko jej części składowej, jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 w zw. z art. 47 § 1 k.c.).

Praktyczne znaczenie dla transakcji ma wobec tego nie tylko posiadanie przez dany grunt odpowiedniego numeru w ewidencji gruntów, lecz także dokonanie stosownego podziału wieczystoksięgowego nieruchomości poprzez przeniesienie działki przeznaczonej do sprzedaży do nowej księgi wieczystej. Jeśli tylko ten warunek jest spełniony, działka taka może być przedmiotem obrotu prawnorzeczowego. Nie jest natomiast prawidłowe połączenie w jednym akcie notarialnym umowy sprzedaży działki ewidencyjnej z jednoczesnym wnioskiem o założenie dla tej działki nowej księgi wieczystej. Prawidłowe jest w takim przypadku podzielenie transakcji na fazę umowy przedwstępnej, w wykonaniu której dochodzi do złożenia wniosku o wieczystoksięgowy podział nieruchomości, oraz fazę docelową, ze skutkiem zobowiązująco-rozporządzającym.

Drugą kategorią nieruchomości są w myśl definicji zawartej w art. 46 § 1 k.c. budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności. Chodzi zatem w tym przepisie nie o każdy budynek, lecz wyłącznie taki, który został przez

Opracowanie zawiera wzory pism i umów dotyczące różnych aspektów gospodarki nieruchomości. Autorzy poruszyli w książce m.in. takie zagadnienia, jak:

- prawo do nieruchomości,
- księgi wieczyste,
- wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe,
- najem i dzierżawa lokali,
- ewidencja gruntów i budynków,
- podział i scalenie nieruchomości,
- proces inwestycyjno-budowlany,
- umowy w procesie inwestycyjnym.

We wzorach podano przykładowe rozwiązania z obszernymi komentarzami i objaśnieniami, w których autorzy wyjaśniają zamieszczenie konkretnego postanowienia lub stwierdzenia z odwołaniami do aktów prawnych, najnowszego orzecznictwa i doktryny. Autorzy przygotowali wzory w taki sposób, żeby czytelnik mógł sporządzić w prostszych sprawach pismo lub umowę, równocześnie wskazali zagadnienia o bardziej skomplikowanej naturze.

Książka jest skierowana przede wszystkim do notariuszy, deweloperów, pracowników spółdzielni mieszkaniowych, podmiotów zajmujących się profesjonalną obsługą transakcji nieruchomościowych oraz przedsiębiorców działających w tym obszarze, a także innych osób zainteresowanych tą tematyką.

Autorami opracowania są: zespół pracowników naukowych, adwokaci i radcy prawni, którzy od lat zajmują się problematyką nieruchomości od strony zawodowej i naukowej.

„Publikacja zawiera bogaty wstęp do każdej z części opracowania oraz liczne i aktualne przykłady umów i formularzy, które dotyczą gospodarki i obrotu nieruchomościami. Dodatkowym atutem książki są komentarze, jakimi opatrzone zostały poszczególne wzory, co pozwala na lepsze zrozumienie omówionych zagadnień i charakteru poszczególnych wzorów oraz istotnych elementów ich treści”.

*Dr hab. Joanna Smarż, prof. UTH*

**Wzory pism zawarte w publikacji dostępne są w wersji elektronicznej do pobrania ze strony [www.obrot-nieruchomosciami-wzory.wolterskluwer.pl](http://www.obrot-nieruchomosciami-wzory.wolterskluwer.pl) – po wpisaniu zamieszczonego w książce kodu aktywacyjnego. Wzory można modyfikować i dostosowywać do własnych potrzeb.**



Góralski&Goss  
LEGAL



9 788381 244329 W01P01

**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01  
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUEWER.PL  
WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8124-432-9



9 788381 244329