

Sprzedaż nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych (II tryby)

Z dniem 31 sierpnia 2023 r. weszła w życie nowelizacja przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), w szczególności dotycząca sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami sprzedaż nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych podlega realizacji:

1. Na zasadach ogólnych - art. 32 u.g.n. – na podstawie wniosku użytkownika nieruchomości.

Postępowania w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej oddanej w wieczyste użytkowanie prowadzone są na wniosek użytkownika wieczystego (składanie wniosków nie jest ograniczone czasowo). Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Uchwałą nr LXXV/499/2023 podjętą na sesji w dniu 28 grudnia 2023 r. ustalono zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z § 2. ust. 1 powołanej uchwały, sprzedaż nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Włodawa na rzecz użytkownika wieczystego tej nieruchomości może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Włodawa albo, w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włodawa na potrzeby zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, w szczególności został zrealizowany cel, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 3) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości w zobowiązaniach finansowych wobec Gminy Włodawa w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z przywołaną uchwałą dla nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej cenę nieruchomości gruntowej ustala się zgodnie z art. 69 ust. 1 u.g.n., jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Natomiast dla nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego cenę nieruchomości ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej nadzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako trzydziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej nadzień zawarcia umowy sprzedaży.

- jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

2. W trybie roszczenia w oparciu o przepisy Działu VIa u.g.n. - Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego, zgodnie z którymi:

Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 r. może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz – jeżeli spełnione są warunki skorzystania z takiego roszczenia, żądanie jest dla Gminy wiążące.

Zgodnie z art. 198g ust 2 u.g.n., żądanie sprzedaży nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;

- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2022 r. poz. 1624 oraz z 2023 r. poz. 261);
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Uchwałą Nr LXXV/500/2023 podjętą na sesji w dniu 28 grudnia 2023 r. określono szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych zbywanych w trybie określonym w przepisach Działu VI a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. w trybie roszczeniowym).

Zgodnie z zapisami cytowanej uchwały:

- cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

- cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako trzydziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej nadzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Dodatkowo, w przypadku rozłożenia ceny na raty ustalono, że pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 20% wysokości kwoty ceny sprzedaży nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

Dla obydwu trybów sprzedaży wartość nieruchomości gruntowej ustala rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego zleconego przez urząd.

Przy sprzedaży nieruchomości gruntowych ich użytkownikom wieczystym uwzględnia się przepisy o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis. Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości. Gdy wartość pomocy publicznej przekracza limit pomocy de minimis, pomocy udziela się do tego limitu i stosuje się dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej przyjętej do ustalenia jej ceny. Wysokość dopłaty jest ustalana w umowie sprzedaży nieruchomości gruntowej.

Wniosek i ewentualne pełnomocnictwo nie podlegają opłacie skarbowej.

W przypadku, gdy nieruchomość jest przedmiotem współużytkowania wieczystego, wnioski muszą być złożone przez wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości.