

PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ NA WNIOSEK

Z dniem 31.08.2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 26.05.2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (dalej zwana „**nowelizacją**”), która przyznaje użytkownikom wieczystym prawo żądania sprzedaży nieruchomości. Jednakże, inaczej niż miało to miejsce w przypadku nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, nowelizacja nie przewiduje przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z mocy prawa. Nabycie własności nieruchomości będzie bowiem wymagało wystąpienia przez użytkowników wieczystych z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości na ich rzecz, a właściciele nieruchomości będą wówczas zobowiązani do ich sprzedaży.

Kontakt:

wroclaw@explico.com.pl

Zobacz inne:

www.explico.com.pl

Powyższy mechanizm ma zastosowanie wyłącznie do nieruchomości zabudowanych. Rodzaj zabudowy nie ma znaczenia – przedmiotem sprzedaży mogą być zarówno nieruchomości wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, jak i nieruchomości wykorzystywane na zupełnie inne cele. Nowy model wykupu dotyczy zatem między innymi:

- przedsiębiorców (duże firmy, jednoosobowa działalność gospodarcza),
- osób fizycznych, np. właścicieli garaży,
- spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych (infrastruktura osiedlowa, pawilony handlowe),
- mieszkańców osiedli, np. parkingi, drogi wewnętrzne, place zabaw.

Z żądaniem sprzedaży gruntu użytkownik wieczysty może wystąpić w terminie jednego roku od dnia wejścia w życie nowelizacji, czyli nie później niż do dnia 31.08.2024 r. Złożenie wniosku po upływie ww. terminu powoduje, że właściciel gruntu będzie mógł odmówić jego sprzedaży.

Żądanie sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego nie przysługuje:

- 1/ w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej,
- 2/ jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31.12.1997 r.,
- 3/ jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,

- 4/ w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich,
- 5/ jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego,
- 6/ w odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa powierzonych:
 - Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa,
 - Agencji Mienia Wojskowego,
 - Lasom Państwowym,
 - parkom narodowym,
 - Wodom Polskim,
- 7/ jeżeli wobec gruntu toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

Ceny za nieruchomości Skarbu Państwa wynoszą:

- w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – 20-krotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży,
- w przypadku rozłożenia ceny na raty – 25-krotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Z kolei cena za nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego nie może być niższa niż ustalona na podstawie ww. zasad. Samorzady mogą zatem przyjąć te same zasady płatności lub negocjować cenę z nabywcą, przy czym nie może ona przekroczyć rynkowej wartości nieruchomości gruntowej.

Nowelizacja umożliwia przedsiębiorcom skorzystanie z możliwości rozliczenia wartości gruntu w dostępnym limicie *pomocy de minimis*.

W razie dalszych pytań, pozostajemy do Państwa dyspozycji.

**Niniejszy Newsletter nie stanowi porady prawnej ani podatkowej.*