

Co nowego:

Dnia 24 lipca 2023 r. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej podpisał Ustawę nowelizującą, na podstawie której do UGN zostały dodane przepisy epizodyczne (dział VIA) zawierające szczególne rozwiązania w zakresie sprzedaży gruntów będących przedmiotem użytkowania wieczystego na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z dodanymi do UGN przepisami epizodycznymi, użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej jest uprawniony do wystąpienia z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie Ustawy nowelizującej. Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego będącej właścicielem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nie przysługuje uprawnienie do odmowy sprzedaży użytkowanego gruntu, jeśli jego użytkownik wieczysty spełnia wymagania przewidziane w Ustawie nowelizującej oraz złoży wniosek o sprzedaż nieruchomości w wyznaczonym przepisami UGN terminie.

Ustawa nowelizująca wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej, tj. dnia 31 sierpnia 2023 roku.

Poniżej przedstawiamy informację dotyczącą zasad i warunków sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego na rzecz ich użytkowników wieczystych na podstawie przepisów epizodycznych.

I. Podmioty uprawnione do wystąpienia z roszczeniem o sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

Do wystąpienia z roszczeniem o sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego uprawniony jest każdy użytkownik wieczysty tej nieruchomości, niezależnie od jego charakteru. Oznacza to, że **z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste będą mogli wystąpić wszyscy przedsiębiorcy, niezależnie od formy prowadzonej działalności (spółka kapitałowa, osobowa, jednoosobowa działalność gospodarcza) oraz posiadanego statusu (mały, średni, duży przedsiębiorca), osoby fizyczne (np. właściciele garaży), spółdzielnie oraz wspólnoty mieszkaniowe (w zakresie infrastruktury osiedlowej, pawilonów handlowych).**

Spod roszczenia o sprzedaż nieruchomości **wyłączone** są nieruchomości:

- 1) **oddane w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 roku,**
- 2) **w stosunku do których użytkownicy wieczyści nie wykonali zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,**
- 3) **gruntowe położone na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich,**
- 4) **gruntowej wykorzystywane na prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych.**
- 5) **gruntowe niezabudowane.**
- 6) **w stosunku do których toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tych nieruchomości w użytkowanie wieczyste.**

Z roszczenia o sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego co do zasady wyłączone są nieruchomości Skarbu Państwa, w stosunku do których uprawnienia właścicielskie wykonują

inne, niż wskazane w UGN podmioty, tj. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Agencja Mienia Wojskowego, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz nieruchomości znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.

II. Termin na wystąpienie z roszczeniem o sprzedaż nieruchomości.

Wniosek o sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego należy złożyć **w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie Ustawy nowelizującej (tj. od dnia 31 sierpnia 2023 roku)**. W przypadku wystąpienia przez użytkownika wieczystego z roszczeniem o sprzedaż nieruchomości w ww. terminie, Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego będąca właścicielem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nie będzie uprawniona do odmowy sprzedaży gruntu objętego wnioskiem (w przypadku, gdy w stosunku do tego gruntu została spełniana warunku opisane w pkt I powyżej).

Po upływie ww. terminu, użytkownik wieczysty będzie mógł wystąpić z wnioskiem o sprzedaż użytkowanej przez niego nieruchomości na zasadach ogólnych przewidzianych w UGN.

III. Zasady ustalania cena nieruchomości.

W odniesieniu do **nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa** cena nieruchomości będzie ustalana następująco:

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

Przy ustalaniu **ceny nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego**, samorządy będą mogły przyjąć tę samą zasadę lub negocjować cenę z nabywcą, zgodnie z generalną zasadą określoną w art. 69 UGN, tj. do poziomu wartości rynkowej gruntu. W terminie 4 miesięcy od wejścia w życie przepisów epizodycznych (działu VIA) rada gminy albo sejmik danego województwa będą zobowiązane do określenia, w drodze uchwały, szczegółowych warunków sprzedaży lub do udzielenia organowi wykonawczemu upoważnienia do określania tych warunków indywidualnie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, odpłatność za grunt będzie określana na zasadach przewidzianych dla sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

IV. Zastosowanie przepisów o pomocy publicznej do sprzedaży nieruchomości.

Do sprzedaży nieruchomości gruntowej wykorzystywanej na cele prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu stosuje się przepisy o pomocy publicznej.

Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznawany będzie dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. **Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości.**

W przypadku, 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.

Dopłata do wartości nieruchomości może zostać uiszczona na następujących zasadach:

- 1) **w pełnej wysokości** w terminie 14 dni od dnia nabycia nieruchomości gruntowej,
- 2) **w ratach rocznych** płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat, wnoszonych od roku następującego po roku nabycia nieruchomości gruntowej,
- 3) w kwocie pozostałej do spłaty, w przypadku, o którym mowa w pkt 2 powyżej,, na wniosek nabywcy złożony w każdym czasie trwania okresu, na jaki dopłata została rozłożona na raty.

Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalenia stóp referencyjnych i dyskontowych.