



WYKUP NIERUCHOMOŚCI W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM PRZEZ PRZEDSIĘBIORCÓW

Ustawa z 26 maja 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 (Dz. U. 2023 poz. 1463), która weszła w życie 31 sierpnia 2023 r., wprowadziła epizodyczną regulację, dzięki której użytkownicy wieczysti niektórych zabudowanych nieruchomości mogą żądać sprzedaży tych gruntów na ich rzecz.

Prawo nabycia na własność użytkowanych gruntów przysługuje przedsiębiorcom, ale także osobom fizycznym (np. właścicielom garaży), spółdzielniom mieszkaniowym oraz mieszkańcom osiedli (np. parkingi, drogi wewnętrzne).

PRAWO ŻĄDANIA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Od dłuższego czasu w polskim ustawodawstwie znajdują się przepisy dotyczące sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu. Jednakże, przed wspomnianą nowelizacją możliwość nabycia uzależniona była od woli właściciela, który nie był zobowiązany do dokonania sprzedaży.

Zgodnie z nowymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty ma prawo żądania

sprzedaży nieruchomości, co do której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego. **Z takim żądaniem można wystąpić przez 12 miesięcy od wejścia w życie nowelizacji, czyli do 31 sierpnia 2024 r.**

Jeśli użytkownik złoży wniosek o wykup użytkowania wieczystego w tym terminie, to zgoda właściciela – jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa – co do zasady – nie będzie potrzebna.

Takie żądanie nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie (lub w decyzji) o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich;
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Przyznane użytkownikom wieczystym uprawnienie **nie dotyczy także nieruchomości w zasobie Agencji Mienia Wojskowego, Lasów Państwowych, parków narodowych i KOWR oraz sytuacji, gdy toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.**



CENA WYKUPU

Cena za nieruchomość gruntową jednostek samorządu terytorialnego wykorzystywaną do prowadzenia działalności gospodarczej, jest nie niższa niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej oraz wartości tej nieruchomości określonej na dzień umowy sprzedaży, ale nie wyższa niż wartość tej nieruchomości gruntowej na dzień umowy sprzedaży.

Szczegółowe warunki sprzedaży określi odpowiednia rada albo sejmik w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy albo zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.

W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa cena wynosi:

- dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży **w przypadku jednorazowej zapłaty ceny;**
- dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży **w przypadku rozłożenia ceny na raty.**

Jeżeli na dzień wystąpienia z żądaniem sprzedaży nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego albo toczy się postępowanie w sprawie aktualizacji jej stawki procentowej, przyjmuje się stawkę procentową określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami dla danego sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej.

Przy realizacji roszczenia, w tym w szczególności przy ustalaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu zastosowanie znajdą przepisy o pomocy publicznej, w tym pomocy *de minimis*.

PODSUMOWANIE

Wspomniane roszczenie o nabycie własności ma charakter epizodyczny oraz dotyczy tylko niektórych grup użytkowników wieczystych.

Wskazane jest więc szybkie działanie w celu weryfikacji spełniania kryteriów i zgłoszenie roszczenia, w czym służymy Państwu pomocą.

Po upływie terminu na zgłoszenie roszczenia lub dla użytkowników wieczystych, którzy nie spełniają wskazanych założeń ustawa wprowadza jasne reguły obliczania ceny i daje upoważnienie dla organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego i wojewodów do podejmowania uchwał i zarządzeń określających zasady przeznaczania do sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.

dr r. pr. Agnieszka Łuszek-Zajac
r.pr. Marta Łak-Bednarczyk

Wrocław, 3.10.2023 r.

SDZLEGAL Schindhelm

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,
Zajac i Wspólnicy sp. j.
ul. Kazimierza Wielkiego 3
50-077 Wrocław
tel.: +48 71 326 51 40
e-mail: wroclaw@sdzlegal.pl
www.schindhelm.com