

Sprzedaż nieruchomości gruntowej w trybie bezprzetargowym na rzecz użytkownika wieczystego – na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami

I. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 344 z późn. zm.):

1. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zastrzeżeniem art. 32 ust. 1a i ust. 3 ustawy. 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.
2. Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5 cyt. ustawy sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym. W przypadku nieruchomości będącej własnością Gminy Jeziorany sprzedaż nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego uzależniona jest od zgody Burmistrza Jezioran.
3. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.
4. Zgodnie z art. 69 ustawy:
 - a. cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.
 - b. cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność 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.
5. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu stosuje się przepisy o pomocy publicznej. Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. 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.
6. Sprawa kończy się zawarciem umowy w formie aktu notarialnego bądź pismem odmawiającym uwzględnienia wniosku.

7. Składanie wniosków o nabycie prawa własności nieruchomości nie jest ograniczone terminem.

II. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego na podstawie art. 198g-198l ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 344 z późn. zm.):

1. Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

Żądanie sprzedaży, o którym powyżej, nie przysługuje:

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

Nie zawiera się umowy sprzedaży nieruchomości, o której powyżej, jeżeli toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Powyższe zasady stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego powstałego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

2. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.
3. Cenę nieruchomości w przypadku, gdy nieruchomość wykorzystywana jest do prowadzenia działalności gospodarczej określa się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.
4. Sprawa kończy się zawarciem umowy w formie aktu notarialnego bądź pismem odmawiającym uwzględnienia wniosku.
5. Z żądaniem sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 198g cyt. ustawy użytkownik wieczysty może wystąpić w terminie **do dnia 31 sierpnia 2024 r.**

Wniosek/żądanie można złożyć:

- Listownie
- Elektronicznie poprzez platformę e-PUAP
- Osobiście:

Sekretariat Urzędu Miejskiego w Jezioranach
Plac Zamkowy 4
11-320 Jeziorany
tel.: (089) 539-27-41

UWAGA! W przypadku, gdy nieruchomość jest przedmiotem współużytkowania wieczystego, wnioski o sprzedaż prawa własności nieruchomości muszą być złożone przez wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości.

Opłaty: Wniosek nie podlega opłacie.

Opłata skarbową za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury – 17,00zł.

Termin i sposób załatwienia sprawy:

Postępowanie prowadzone jest w trybie cywilnoprawnym i obowiązujące przepisy nie określają wiążących terminów na załatwienie sprawy. Terminy wynikające z Kodeksu postępowania administracyjnego nie mają zastosowania.

Tryb odwoławczy:

W przypadku realizacji wniosku w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - – brak trybu odwoławczego, natomiast w przypadku realizacji wniosku w trybie art. 198g-198l cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami – postępowanie sądowe.

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 344 z późn. zm.).

Pliki do pobrania