



Warszawa, 5 września 2023 r.

LEGALIO's | LATEST

ZMIANA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NA WŁASNOŚĆ TAKŻE W ODNIESIENIU DO GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH NA CELE INNE NIŻ MIESZKANIOWE

Przez następne 12 miesięcy przedsiębiorcy będą mogli zgłosić żądanie zbycia na ich rzecz prawa własności gruntu, do którego obecnie przysługuje im prawo użytkowania wieczystego. Żądanie to będzie wiążące dla właściciela. Biorąc pod uwagę ograniczenia cechujące użytkowanie wieczyste, w szczególności obowiązek uiszczania opłaty rocznej oraz limitowany czas trwania tego prawa, warto zastanowić się nad wykorzystaniem tego uprawnienia i zapewnieniem sobie silnego i trwałego prawa do gruntu.

Uprawnienie do nabycia będzie przysługiwało niezależnie od przeznaczenia gruntu

Uprawnienie użytkownika wieczystego do nabycia własności gruntu będzie obejmowało grunty o każdym przeznaczeniu. Nie oznacza to jednak, że nie będzie tu żadnych ograniczeń. Nabycia własności nie będzie można domagać się w odniesieniu do nieruchomości:

- oddanych w użytkowanie wieczyste po 31 grudnia 1997 r.;
- w odniesieniu do których użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania do ich zabudowania, określonego w umowie lub decyzji o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;

- położonych na terenie portów i przystani morskich;
- wykorzystywanych na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego,
- niezabudowanych.

Ponadto nie będzie możliwości żądania przeniesienia własności na rzecz użytkownika wieczystego, w toku postępowania o rozwiązanie użytkowania wieczystego. Postępowanie takie może być wszczęte, gdy użytkownik korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z treścią umowy albo decyzji o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w szczególności nie zabudowuje nieruchomości w wymagany sposób.

.... i będzie odpłatne

W odniesieniu do gruntów będących własnością Skarbu Państwa sposób ustalenia ceny nabycia własności jest określony w ustawie. I tak, w przypadku jednorazowej zapłaty, cena wynosić będzie dwudziestokrotność stawki procentowej opłaty rocznej, w przypadku zaś rozłożenia zapłaty na raty - dwudziestopięciokrotność stawki procentowej opłaty rocznej.

W odniesieniu do nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego kryteria ustalenia ceny nabycia będą określone w uchwałach odpowiednich organów tych samorządów. Obliczona w ten sposób cena nie będzie jednak mogła być niższa niż dwudziestokrotność opłaty rocznej ani też wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Samorzady będą miały 4 miesiące na podjęcie tych uchwał. Jeżeli tego w tym terminie nie uczynią, będą miały zastosowanie zasady ustalenia ceny za nieruchomości Skarbu Państwa.

Co istotne, podstawą ustalania ceny nabycia będzie zasadniczo wartość danej nieruchomości ustalona na dzień sprzedaży. Tym samym stawka opłaty rocznej przyjęta do celów nabycia własności będzie się najczęściej różnić od tej, jaką użytkownik wieczysty uiszczał za poprzednie okresy.

Trzeba będzie uważać na limity pomocy publicznej

Nowe przepisy nie uchybiają regulacjom w zakresie pomocy publicznej. Możliwość nabycia własności nieruchomości po cenie niższej niż rynkowa jest bowiem zasadniczo kwalifikowana jako pomoc publiczna udzielana przedsiębiorcom. W przypadku więc, gdyby obniżka ceny nieruchomości wynikająca z wprowadzonych regulacji skutkowałą przekroczeniem uzyskanej przez danego przedsiębiorcę progów pomocy publicznej de minimis, przedsiębiorca taki będzie musiał dopłacić do ceny nabycia kwotę odpowiadającą przekroczeniu tych progów.

KONTAKT:



Jerzy Lubaś

Adwokat | Attorney-at-law
Partner

M. +48 516 562 474

E. j.lubas@legalio.pl

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie są wyrazem poglądów jego autorów i w żadnej mierze nie stanowią porady prawnej. Osoby zainteresowane uzyskaniem porady prawnej lub bardziej szczegółowych informacji dotyczących kwestii omawianych w tym dokumencie powinny się skontaktować z kancelarią LEGALIO Pietrzak Markowicz Lewandowska Lubaś sp. j.