

Dodatkowe informacje

Z dniem 31 sierpnia 2023 r. weszła w życie nowelizacja przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), w szczególności dotycząca sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami sprzedaż nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych podlega realizacji:

1. Na zasadach ogólnych - art. 32 u.g.n. – przepis fakultatywny oznacza możliwość sprzedaży, a nie obowiązek.

Sprawy prowadzone są na wniosek.

Wprowadzono ustawowe ograniczenie czasowe tj. 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;

Ustalenie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych leży w kompetencji Rady Miejskiej w Koszalinie, która na sesji w dniu 23 listopada 2023 r. podjęła w tej sprawie uchwałę nr LXX/983/2023 (wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego).

Zgodnie z § 2. ust. 1 powołanej uchwały, sprzedaż nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasto Koszalin na rzecz użytkownika wieczystego tej nieruchomości może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) nieruchomość gruntowa nie jest przeznaczona na potrzeby realizacji celów publicznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Koszalina oraz nie jest objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub inną decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji publicznej wydaną w trybie przepisów szczególnych;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub innego aktu, na podstawie którego powstało prawo użytkowania wieczystego;
- 3) nieruchomość gruntowa nie jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);
- 4) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

W zakresie sprzedaży nieruchomości gruntowych wprowadzone zostały pojęcia nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej i nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej;

Dla nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z art. 69 ust. 1 u.g.n. cenę nieruchomości gruntowej 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.

Natomiast w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z postanowieniami powołanej wyżej uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie w związku z art. 32 ust. 1b i art. 69 ust. 2 u.g.n., cenę nieruchomości gruntowej ustala się w wysokości nie niższej niż pięćdziesięciokrotność 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.

W zakresie opodatkowania podatkiem VAT sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, w przypadku gdy prawo użytkowania wieczystego ustanowione zostało:

- przed dniem 31.04.2004 r. – dla każdej realizowanej transakcji Gmina Miasto Koszalin wystąpi o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej,
- po dniu 01.05.2004 r. - transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości 23 %.

2. W trybie roszczenia w oparciu o przepisy Działu VIa u.g.n. - Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego, zgodnie z którymi:

Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia 31 sierpnia 2023 r. może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

Żądanie sprzedaży, nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) 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);
- 4) 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;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Dla nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego w art. 198h ust. 2 u.g.n. wskazano, że cenę nieruchomości 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.

Na podstawie uchwały nr LXX/981/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie podjętej na sesji w dniu 23 listopada 2023 r. (wejdzie w życie z dniem 31 grudnia 2023 r.), Prezydent Miasta Koszalina zobowiązany został do indywidualnego określania warunków sprzedaży w trybie przepisów epizodycznych nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Na sesji Rady Miejskiej w Koszalinie w dniu 23 listopada 2023 r. podjęta została również uchwała Nr LXX/981/2023 (wejdzie w życie z dniem 31 grudnia 2023 r.) w sprawie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu w trybie przepisów epizodycznych. Zgodnie z jej § 1. „Prezydent Miasta Koszalina udziela na wniosek bonifikaty w wysokości 90 % od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu będącemu osobą fizyczną:

- 1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:
 - a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
 - b) przed ukończeniem 16 roku życia lub
- 2) zamieszkującą w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b oraz będącą opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób.”

Bonifikaty udziela się użytkownikowi wieczystemu, jeżeli nie posiada zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

W zakresie opodatkowania podatkiem VAT sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych dla każdej realizowanej transakcji Gmina Miasto Koszalin wystąpi o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej.

Wartość nieruchomości gruntowej ustala rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

Przy sprzedaży nieruchomości gruntowych ich użytkownikom wieczystym uwzględnia się przepisy o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.

W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości.

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.

KLAUZULA INFORMACYJNA
dotycząca przetwarzania danych osobowych

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku (RODO) uprzejmie informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych jest Gmina Miasto Koszalin reprezentowana przez Prezydenta Miasta Koszalina – Urząd Miejski, ul. Rynek Staromiejski 6-7, e-mail: um.koszalin@um.koszalin.pl
2. W Urzędzie Miejskim w Koszalinie został wyznaczony Inspektor Ochrony Danych Osobowych: Mariusz Krasicki – Urząd Miejski ul. Rynek Staromiejski 6-7 e-mail: iodo@um.koszalin.pl
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są zgodnie z art. 6 RODO w związku z:
 - a. ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
 - b. ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - c. rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, wydanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
4. W toku załatwiania Pani/Pana sprawy dane osobowe mogą być przekazane innym podmiotom. Szczegółowych informacji może udzielić osoba prowadząca Pani/Pana sprawę.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez czas wskazany w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych.
6. Ma Pani/Pan prawo dostępu do swoich danych i ich sprostowania.
7. Podanie danych osobowych jest obowiązkiem wynikającym z przepisów prawa.

Posiada Pani/Pan:

- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych;
- na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania danych osobowych;
- na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.

Nie przysługuje Pani/Panu:

- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych.
8. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Urząd Ochrony Danych Osobowych z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 2.
 9. W Urzędzie Miejskim w Koszalinie nie przetwarza się danych osobowych w trybie zautomatyzowanym.