

Dodatkowe informacje w sprawie sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) sprzedaż nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych podlega realizacji w trybie **art. 32 ww. ustawy – 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;

Na mocy art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami w dniu 23 listopada 2023 r. podjęta została przez Radę Miejską w Koszalinie uchwała Nr LXX/983/2023 określająca zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023 r. poz. 6444).

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:

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 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

$[20 \times (\text{stawka procentowa opłaty rocznej} \times \text{wartość nieruchomości gruntowej})] \leq \text{cena} \leq \text{wartość nieruchomości gruntowej}$

Natomiast w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z postanowieniami powołanej wyżej uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie, w związku art. 69 ust. 2 ww. ustawy, 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. $[50 \times (\text{stawka procentowa opłaty rocznej} \times \text{wartość nieruchomości gruntowej})] \leq \text{cena} \leq \text{wartość nieruchomości gruntowej}$

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.

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 %.