

## INFORMACJA BURMISTRZA MIASTA KŁODZKA

### NOWE ZASADY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH

W związku z wejściem w życie z dniem 31 sierpnia 2023 r. ustawy z dnia 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. z 2023 r. poz. 1463), którą dokonano nowelizacji m.in. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.) - w zakresie sprzedaży nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych przewidziano dwa tryby postępowania:

- art. 32 ust. 1 - użytkownik wieczysty może wystąpić z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości gruntowej - sprzedaż na zasadach ogólnych bezterminowo;
- art. 198g - użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej może wystąpić z żądaniem sprzedaży - roszczenie o sprzedaż nieruchomości - termin złożenia wniosku upływa z dniem 31 sierpnia 2024 r.

Sprzedaż nieruchomości w obydwóch wskazanych powyżej postępowaniach odbywa się w trybie cywilnoprawnym tj w wyniku zawarcia umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego.

Przed zawarciem umowy sprzedaży Burmistrz Miasta Kłodzka w myśl art. 35 ust. 1 ustawy sporządza i podaje do publicznej wiadomości na okres 21 dni wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego. Natomiast zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2. osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie o gospodarce nieruchomościami winny złożyć wniosek w terminie do 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia wykazu.

Wartość nieruchomości zawsze określana jest na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

Nabywca nieruchomości pokrywa wszelkie koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży (w tym m.in. koszt sporządzenia operatu szacunkowego, koszty zawarcia umowy sprzedaży, koszty wpisów w księgach wieczystych itp.).

Przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.

#### Sprzedaż na zasadach ogólnych

W myśl art. 32 ust. 1 nieruchomość gruntowa może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, jednak nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Przepis ten nie stanowi podstawy roszczenia użytkownika wieczystego o sprzedaż nieruchomości na jego rzecz. Zgodnie z ugruntowaną już wykładnią prawną użyte w przepisie słowo „może” oznacza, że właściciel nieruchomości (tj. Gmina Miejska Kłodzko) według uznania decyduje, czy nieruchomości podlegać będzie sprzedaży. Nieruchomość może być sprzedana na wniosek, przy czym termin złożenia wniosku nie został ograniczony czasowo.

Zasady przeznaczania nieruchomości gruntowych do sprzedaży oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży, w tym również zasady ustalania ceny sprzedaży określone zostały Uchwałą Nr LXVI/620/2023 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 30 listopada 2023 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 grudnia 2023 r. poz. 7100).

W art. 69 ust. 1 ustawy, jeżeli nieruchomość nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, cenę nieruchomości 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 na podstawie ww. uchwały nr LXVI/620/2023 w przypadku nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, ustalenie ceny nieruchomości następuje:

- 1) jako trzydziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej oraz wartości nieruchomości - w przypadku płatności jednorazowej,
- 2) w wysokości równej wartości nieruchomości - w przypadku rozłożenia ceny nabycia na raty.

### **Roszczenie o sprzedaż nieruchomości**

Zgodnie z art. 198g ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, **w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej z dnia 26 maja 2023 r. tj. do dnia 31 sierpnia 2024 r. użytkownik wieczysty może wystąpić z żądaniem sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na jego rzecz.** Skorzystanie z przysługującego roszczenia następuje na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty nie zdąży w ustawowym terminie złożyć wniosku o nabycie nieruchomości, będzie mógł to zrobić w terminie późniejszym jednak na zasadach ogólnych.

**Szczegółowe warunki sprzedaży określone zostały Uchwałą nr LXVI/621/2023 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 30 listopada 2023 r.** (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 grudnia 2023 r. poz. 7101).

**Ustalania ceny sprzedaży następuje:**

- 1) jako trzydziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej oraz wartości nieruchomości - w przypadku płatności jednorazowej,
- 2) w wysokości równej wartości nieruchomości - w przypadku rozłożenia ceny nabycia na raty.

Zgodnie z art. 198g ust. 2 u.g.n. **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 20.12.1996 r. o portach i przystaniach morskich;
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

BURMISTRZ  
Miasta Kłodzka  
Michał Piszko

