

Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności z możliwą bonifikatą

Jestem przedsiębiorcą prowadzącym jednoosobową działalność gospodarczą. W tym celu wykorzystuję nieruchomości – jestem jej użytkownikiem wieczystym na podstawie umowy, którą zawarłem ze Skarbem Państwa w 1996 r. Na jej podstawie wybudowałem na nieruchomości budynek o charakterze usługowym. Według moich szacunków nieruchomość jest warta ok. 1 500 000 zł. Co roku uiszczam opłaty roczne za użytkowanie wieczyste (przy zastosowaniu stawki 3 proc.). Słyszałem, że w ubiegłym roku doszło do zmiany przepisów, które umożliwiają przekształcenie użytkowania wieczystego takich nieruchomości w prawo własności. Jak mogę doprowadzić do takiego przekształcenia i ile będzie mnie to kosztowało?



Michał Siembab
radca prawny i partner
w kancelarii GKR Legal

Istotnie w zeszłym roku doszło do zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.), które umożliwiają użytkownikom wieczystym nieruchomości innych niż mieszkaniowe nabyć do nich prawa własności. Nie następuje to jednak z mocy prawa, tak jak to miało miejsce w przypadku gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe (w ich przypadku użytkowanie wieczyste przekształciło się z mocy prawa w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 r.). W przypadku takich nieruchomości musi być zawarta umowa sprzedaży pomiędzy dotychczasowym właścicielem a użytkownikiem wieczystym – po jej zawarciu dotychczasowy użytkownik wieczysty nabywa prawo własności, co powoduje wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego. Tu należy podkreślić, że możliwość zawarcia takiej umowy istniała również przed zmianą przepisów, jednak organ musiał wyrazić zgodę na jej zawarcie. Obecnie przy spełnieniu określonych w ustawie warunków i złożeniu przez użytkownika wieczystego wniosku w tym zakresie organ jest zobowiązany do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego. Warunki te zawarte są w dziale VIa u.g.n.

Warunki ubiegania się o zawarcie umowy sprzedaży

Znowelizowane przepisy przewidują, że właściciel ma obowiązek zawar-

cia takiej umowy, jeśli użytkownik wieczysty złoży wniosek o jej zawarcie w terminie 12 miesięcy od dnia ich wejścia w życie, tj. od 31 sierpnia 2023 r. Oznacza to, że termin na złożenie wniosku upływa 31 sierpnia 2024 r. Przepisy nie przewidują, w jakiej formie takie żądanie powinno być złożone. W związku z tym należałoby je złożyć przynajmniej w formie pisemnej.

Nie wszystkim użytkownikom wieczystym przysługuje ww. uprawnienie. Ustawa o gospodarce nieruchomościami bowiem przewiduje wyjątki, a mianowicie nowe przepisy nie mają zastosowania, gdy:

- oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiło przed 31 grudnia 1997 r.,
 - użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie użytkowania wieczystego,
 - nieruchomość jest położona na terenie portów i przystani morskich,
 - nieruchomość jest wykorzystywana na prowadzenie rodzinnego ogródka działkowego,
 - użytkowanie wieczyste dotyczy nieruchomości niezabudowanej.
- Uwzględnienie żądania przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nie jest również możliwe, jeśli toczy się postępowanie sądowe w sprawie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Przy czym, jak wynika z pytania czytelnika, wspomniane wyjątki nie mają zastosowania do jego sytuacji. Oznacza to, że – co do zasady – przysługuje mu prawo wystąpienia z żądaniem zawarcia umowy, przy czym nabycie prawa

własności w tym trybie wiąże się z obowiązkiem zapłaty ceny.

Koszty nabycia własności nieruchomości

W przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa cenę sprzedaży ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej rocznej opłaty oraz wartości nieruchomości. W przypadku płatności ratalnej jest to dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki oraz wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości będzie ustalana na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie organu, chyba że w okresie ostatnich 12 miesięcy przed wejściem w życie nowelizacji (czyli w okresie od 31 sierpnia 2022 r. do 31 sierpnia 2023 r.) użytkownik wieczysty przyjął ofertę nowej wysokości opłaty rocznej albo właściwy organ nie odmówił aktualizacji tej opłaty na wniosek użytkownika wieczystego. W takim przypadku wartość nieruchomości zostanie ustalona w oparciu o wartość, która była podstawą zaktualizowania opłaty rocznej. Trzeba dodać, że w opisanej sytuacji warto, by czytelnik przed złożeniem wniosku o przeniesienie własności pozyskał własny operat szacunkowy, który mógłby potwierdzić, że wartość nieruchomości może zostać ustalona na poziomie, na jaki czytelnik ją obecnie wycenia.

Zakładając jednak, że wartość nieruchomości zostanie ustalona na poziomie 1 500 000 zł oraz że czytelnik wybrałby płatność jednorazową, cena sprzedaży wyniosłaby 900 000 zł. [20 x 0,3 proc. x 1 500 000 zł].

Należy zwrócić uwagę, że po nowelizacji – inaczej niż w poprzednio obowiązującym stanie prawnym – cena sprzedaży nie ulega już pomniejszeniu o wartość użytkowania wieczystego. Zatem obecnie przy zawarciu umowy sprzedaży ze Skarbem Państwa czytelnik musiałby zapłacić 900 000 zł. Ponadto trzeba pa-

miętać, że różnica pomiędzy wartością nieruchomości a ceną sprzedaży stanowi pomoc publiczną de minimis. Zatem uwzględniając powyższe kwoty, pomoc publiczna wyniosłaby 600 000 zł. Mieści się to w dopuszczalnych granicach pomocy publicznej de minimis, która od tego roku wynosi 300 000 euro w ciągu ostatnich trzech lat. Gdyby czytelnik korzystał z pomocy publicznej w ostatnich trzech latach i wartość tej pomocy powiększona o powyższą kwotę 600 000 zł przekroczyłaby limit 300 000 euro, to dodatkowo czytelnik musiałby zapłacić tę nadwyżkę.

Pomoc de minimis

Przypomnijmy, że u.g.n. w art. 198k przewiduje możliwość uzyskania przez osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy sprzedaży bonifikaty w cenie. W odniesieniu do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa bonifikata wynosi 90 proc. i przysługuje osobie fizycznej:

- 1) wobec której orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym albo przed ukończeniem przez nią 16. roku życia;
- 2) zamieszkującej z taką osobą, będąc jej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym;
- 3) będącej członkiem rodziny wielodzietnej i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

Gdyby więc czytelnik spełniał którąkolwiek z tych przesłanek, przysługiwałaby mu bonifikata w wysokości 90 proc. Cena sprzedaży zatem wyniosłaby 90 000 zł. Jednak wówczas pomoc publiczna de minimis wyniosłaby 1 410 000 zł. Uwzględniając obecny kurs euro, limit pomocy publicznej wynosi 1 290 000 zł, więc dodatkowo do dopłaty byłoby 120 000 zł. Nadal jednak skorzystanie z bonifikaty byłoby dla czytelnika opłacalne.



Podstawa prawna

• art. 198g–l ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344; ost.zm. Dz.U. z 2023 r. poz. 2029)