



INFORMACJA, al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań, hol główny, tel.: 61 626 66 66; fax 61 626 67 44, e-mail: kancelaria@umww.pl

Sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami

Nazwa sprawy/procedury

Sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).

Wymagane dokumenty

- wniosek wraz z załącznikami określonymi we wniosku
- formularz informacji o pomocy de minimis

Z wnioskiem o sprzedaż występują wszyscy użytkownicy wieczystości wnioskowanej nieruchomości.

Miejsce załatwienia sprawy

1. pocztą na adres: Departament Gospodarki Mieniem, Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, al. Niepodległości 34 61-714 Poznań
2. za pomocą skrzynki e-PUAP: /umarszwłkp/SkrytkaESP
3. osobiście: Kancelaria-biuro podawcze (parter) Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, al. Niepodległości 34 61-714 Poznań

Dodatkowych informacji udzielają pracownicy Departamentu Gospodarki Mieniem pod nr telefonów: 61 626 65 64, 626 65 55, 626 65 46.

Informację można uzyskać również poprzez zapytanie przesłane na skrzynkę poczty elektronicznej: dg.sekretariat@umww.pl.

Termin załatwienia sprawy



Stwierdzenie, iż wnioskodawca spełnił przewidziane ustawą warunki do nabycia nieruchomości gruntowej skutkuje podpisaniem protokołu uzgodnień między stronami, a następnie ma miejsce zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, mocą której, na rzecz nabywcy (dotychczasowego użytkownika wieczystego) przenosi się prawo własności nieruchomości gruntowej. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje terminu wiążącego dla rozpatrzenia wniosku i jego ostatecznego załatwienia.

Sposób załatwienia sprawy (opis procedury)

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2023 r. poz. 344 ze zm.) nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zastrzeżeniem art. 32 ust. 1a i ust. 3 ustawy. 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.

Według art. 32 ust. 2 ustawy, z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

W przypadku dokonywania sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej, nabywca (użytkownik wieczysty nieruchomości, który ma się stać właścicielem) uiszcza na rzecz sprzedawcy (w tym przypadku na rzecz Województwa Wielkopolskiego) stosowną kwotę pieniężną tytułem ceny.

Wartość nieruchomości gruntowej określa rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym w trakcie prowadzonego postępowania, które wszczynane jest jedynie na wniosek użytkownika wieczystego. Ponadto w przypadku sprzedaży to nabywca nieruchomości (dotychczasowy użytkownik wieczysty) ponosi koszty notarialne i sądowe związane z daną sprzedażą.

Cenę nieruchomości gruntowej **niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej**, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Cenę nieruchomości gruntowej **wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej**, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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.

W przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej **wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej**, i występowaniu różnicy między wartością nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego a ostateczną ceną tej nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, **różnica ta określana jest jako pomoc publiczna**. Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. W przypadku 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.

Dopłata może zostać uiszczona w:

1. pełnej wysokości w terminie 14 dni od dnia nabycia nieruchomości gruntowej;
2. ratach rocznych płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat, wnoszonych od roku następującego po roku nabycia nieruchomości gruntowej;
3. kwocie pozostałej do spłaty w przypadku, o którym mowa w pkt 2, na wniosek nabywcy



nieruchomości, złożony w każdym czasie trwania okresu, na jaki dopłata została rozłożona na raty.

Zasady przyznawania pomocy de minimis reguluje ROZPORZĄDZENIE KOMISJI (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis. Weszło ono w życie 1 stycznia 2024 r. i będzie obowiązywało do 31 grudnia 2030 r.

Może być ona udzielona przedsiębiorcy w różnych formach: na szkolenia, inwestycje ale także w formie zwolnień podatkowych czy umorzenia odsetek ZUS i innych. W rozporządzeniu określona została maksymalna kwota pomocy, jaką Państwo udzielić może jednemu podmiotowi gospodarczemu na przestrzeni 3 lat, na poziomie 300 tys. EUR brutto. Limit otrzymanej pomocy de minimis można zweryfikować w Urzędzie Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Przedsiębiorca otrzymujący pomoc de minimis każdorazowo otrzymuje od podmiotu jej udzielającego zaświadczenie, które jest potwierdzeniem jej uzyskania. Zaświadczenie to zawiera informacje takie, jak: data udzielenia pomocy, wartość pomocy brutto wyrażona w złotych i euro, określenie beneficjenta pomocy, wskazanie podstawy prawnej udzielenia pomocy.

Zaświadczenie o pomocy de minimis wydawane jest z urzędu w dniu jej udzielenia. Jeśli pomoc jest udzielana na podstawie decyzji, zaświadczenie uzyskiwane jest w dniu jej podjęcia, natomiast jeśli pomoc udzielana jest w formie ulgi podatkowej na podstawie aktu normatywnego, bez wymogu wydania decyzji, zaświadczenie jest wydawane w terminie 2 miesięcy od dnia udzielenia pomocy.

Wobec powyższego, w przypadku składania wniosku o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego prosimy o złożenie oświadczenia czy korzystaliście Państwo z takiej pomocy oraz w jakiej wysokości.

Cena nieruchomości może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

W przypadku nieruchomości gruntowej **wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej**, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych.

SPRZEDAŻ W TRYBIE ART. 198K USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Ponadto, zgodnie z art. 198k ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały wprowadzone tzw. przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego (Dział VIa ustawy), które stanowią, że **użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie 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. 2023 poz. 1463) może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz. Ustawa weszła w życie 31 sierpnia 2023 r.**

Żądanie sprzedaży, o którym mowa w ust. 1, 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.
 6. nie zawiera się umowy sprzedaży nieruchomości jeżeli toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W przypadku wystąpienia przynajmniej jednej okoliczności wskazanej w pkt 1-6 roszczenie o sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej przez użytkownika wieczystego nie przysługuje.

W związku z art. 198k ustawy, **na podstawie uchwały nr LIX/1208/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2023 r., na dodatkowy wniosek użytkownika wieczystego:**

1. Ustala się bonifikatę w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz użytkownika wieczystego będącego osobą fizyczną:
 1. w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:
 1. w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
 2. przed ukończeniem 16 roku życia lub
 2. zamieszkującą w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt. a lit. i lub ii, będącą opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób.
2. Ustala się bonifikatę w wysokości 80% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz użytkownika wieczystego będącego osobą fizyczną, która jest członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014r. o Karcie Dużej Rodziny i uprawnioną do posiadania Karty Dużej Rodziny.
3. Ustala się bonifikatę w wysokości 50% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz użytkownika wieczystego będącego osobą fizyczną lub osobą prawną, która prowadzi działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportową, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.
4. Ustala się bonifikatę w wysokości 50% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz użytkownika wieczystego będącego osobą fizyczną lub osobą prawną, w przypadku zrealizowania na nieruchomości, będącej przedmiotem sprzedaży, celu publicznego, budownictwa mieszkaniowego lub celu użyteczności publicznej bądź potrzeb społeczności lokalnej.
5. Ustala się bonifikatę w wysokości 50% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz użytkownika wieczystego będącego osobą fizyczną lub osobą prawną, jeśli okres użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi co najmniej 30 lat.
6. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1 – 5, udzielane są, jeśli użytkownik wieczysty zrealizował cel oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz nie posiada zaległości wobec Województwa Wielkopolskiego w stosunku do gruntu objętego sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.
7. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1 – 5, **udziela się na wniosek użytkownika wieczystego. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki udzielenia bonifikaty spoczywa na użytkowniku wieczystym.**
8. Do wniosku o udzielenie bonifikaty należy dołączyć kserokopie dokumentów, np. orzeczenie o niepełnosprawności wydane przez miejski, powiatowy lub wojewódzki zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności lub orzeczenie lekarza orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Kartę Dużej Rodziny, dokumenty potwierdzające prowadzenie działalności niezarobkowej itp.
9. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 1 – 5 stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.
10. Do zabezpieczenia wierzytelności Województwa Wielkopolskiego z tytułu udzielonej bonifikaty



mają zastosowanie przepisy art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

11. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu, mają zastosowanie przepisy o pomocy publicznej ustalonej w oparciu o art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Wzory wniosków w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych oraz formularz informacji o pomocy de minimis dostępne są do pobrania poniżej.

Tryb odwoławczy

W przedmiotowych postępowaniach nie przysługuje odwołanie ani zażalenie w trybie ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Opłaty

Wniosek i ewentualne pełnomocnictwo nie podlega opłacie skarbowej.

Osoba do kontaktu w danej sprawie

Izabela Pawlak Strzelecka - tel. 61 626 65 64

Marta Stasiowska - tel. 61 626 6546

Dodatkowe informacje

OBOWIĄZEK INFORMACYJNY

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. informujemy, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Marszałek Województwa z siedzibą Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu przy al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań.
2. W sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych można się kontaktować z Inspektorem ochrony danych osobowych, Departament Organizacyjny i Kadr, Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań, e-mail: inspektor.ochrony@umww.pl;
3. Pani/Pana dane będą przetwarzane w celu wypełnienia obowiązku prawnego, którym jest zarządzanie i gospodarowanie nieruchomościami Województwa Wielkopolskiego, wynikającego z poniższych przepisów prawa:
 1. Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego,
 2. Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w



- prawo własności nieruchomości,
3. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 4. Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych,
 5. Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
4. Dane po zrealizowaniu celu, dla którego zostały zebrane, będą przetwarzane do celów archiwalnych i przechowywane przez okres niezbędny do zrealizowania przepisów dotyczących archiwizowania danych obowiązujących u Administratora.
5. Osoby, których dane dotyczą, mają prawo do:
1. dostępu do swoich danych osobowych,
 2. żądania sprostowania danych, które są nieprawidłowe,
 3. żądania usunięcia danych, gdy:
 1. dane nie są już niezbędne do celów, dla których zostały zebrane,
 2. dane przetwarzane są niezgodnie z prawem,
 4. żądania ograniczenia przetwarzania, gdy:
 1. osoby te kwestionują prawidłowość danych,
 2. przetwarzanie jest niezgodne z prawem, a osoby te sprzeciwiają się usunięciu danych,
 3. Administrator nie potrzebuje już danych osobowych do celów przetwarzania, ale są one potrzebne osobom, których dane dotyczą do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń.
6. Ma Pani/Pan prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym, wynikającym z ww. ustaw, niezbędnym do realizacji celu przetwarzania, czyli zarządzania i gospodarowania nieruchomościami Województwa Wielkopolskiego.
8. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób opierający się wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu, w tym profilowaniu.
9. Odbiorcami danych są podmioty zajmujące się obsługą informatyczną Administratora.

Dokumenty do pobrania

- Wniosek o sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego na podstawie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) - [pobierz dokument](#)
- Wniosek o sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego na podstawie art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) w trybie przepisów epizodycznych dotyczących roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego - [pobierz dokument](#)
- Formularz informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis - [pobierz dokument](#)

wytworzenie informacji: 2024-01-11 Izabela Witkiewicz

wprowadzenie informacji do podstrony BIP: 2024-01-12 12:11:11 przez Tomasz Orłowski

ostatnia zmiana treści: 2024-03-11 14:48:14 przez Tomasz Orłowski

Dziękujemy za odwiedziny i zapraszamy ponownie

[bezpośredni link do strony www](#)