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.

Wymagane dokumenty

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

Z wnioskiem o sprzedaż występują wszyscy użytkownicy wieczyści 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: /umarszwlkp/SkrytkaESP
3. za pomocą e-Doręczenia AE:PL-36275-98241-EEETZ-21
4. 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 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.

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:
    a. Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego,
    b. Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
    c. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
    d. Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych,
    e. 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:
    a. dostępu do swoich danych osobowych,
    b. żądania sprostowania danych, które są nieprawidłowe,
    c. żądania usunięcia danych, gdy:
        i. dane nie są już niezbędne do celów, dla których zostały zebrane,
        ii. dane przetwarzane są niezgodnie z prawem,
    d. żądania ograniczenia przetwarzania, gdy:
        i. osoby te kwestionują prawidłowość danych,
        ii. przetwarzanie jest niezgodne z prawem, a osoby te sprzeciwiają się usunięciu danych,
        iii. 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.

Pliki 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.) - 0.02 Mb (docx)
- Formularz informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis - 0.05 Mb (xlsx)

wytworzenie informacji: 2024-01-11 Izabela Witkiewicz

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

ostatnia zmiana treści: 2026-05-29 12:16:14 przez Tomasz Orłowski

Dziękujemy za odwiedziny i zapraszamy ponownie

bezpośredni link do strony www