

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA:

- ❑ nabycie nieruchomości gruntowych nie następuje z mocy, lecz na podstawie umowy z właścicielem nieruchomości, gdy ten wyraża zgodę na sprzedaż (**przepisy ogólne**) albo bez względu na jego zgodę, gdy użytkownik wieczysty wystąpi z żądaniem sprzedaży nieruchomości w ciągu 12 miesięcy od 31 sierpnia 2023 roku (**przepisy epizodyczne**).
- ❑ brak możliwości zaliczenia na poczet ceny nabycia wartości użytkowania wieczystego, czy też uwzględnienia uiszczonych uprzednio, nie rzadko przez ostatnie kilkadziesiąt lat, opłat rocznych.
- ❑ w przypadku użytkowników wieczystych będących podmiotami gospodarczymi różnica między wartością nieruchomości gruntowej a ceną nabycia musi mieścić się w limicie pomocy *de minimis* (co do zasady jedynie 200 tys. euro w okresie trzech lat), inaczej zachodzi konieczność dopłaty;
- ❑ możliwość rozłożenia ceny nabycia na raty.
- ❑ nowe zasady nabycia nieruchomości wykorzystywanych na cele inne niż mieszkaniowe przez ich użytkowników wieczystych wchodzi w życie **31 sierpnia 2023 roku**.

NABYCIE NA MOCY PRZEPISÓW OGÓLNYCH

(będzie możliwe również po upływie okresu 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy):

- ❑ konieczna zgoda właściciela nieruchomości gruntowej na jej sprzedaż;
- ❑ zakaz sprzedaży nieruchomości przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy użytkowania wieczystego;
- ❑ cena nabycia nieruchomości gruntowej:
 - niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej – **20-krotność** iloczynu stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (dalej: „Opłata Roczna”) i wartości nieruchomości gruntowej;
 - wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej – **nie niższa niż 20-krotność** iloczynu stawki procentowej Opłaty Rocznej i wartości nieruchomości gruntowej, jednak nie wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej.

Tomasz
Artaszewicz-Zawisza
Senior Associate, radca prawny
tomasz.artaszewicz-zawisza@crido.pl

Magdalena
Augustyniak
Associate
magdalena.augustyniak@crido.pl

NABYCIE NA MOCY PRZEPISÓW EPIZODYCZNYCH

(tzw. żądanie sprzedaży):

- ❑ obowiązek sprzedaży nieruchomości gruntowej użytkownikowi wieczystemu, gdy ten wystąpi z takim żądaniem w okresie 12 miesięcy od 31 sierpnia 2023 r. i spełnione są wymagania ustawowe;
- ❑ żądanie nie przysługuje m.in. gdy:
 - umowa użytkowania wieczystego zawarta po dniu 31 grudnia 1997 r.;
 - użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie użytkowania wieczystego;
 - grunty niezabudowane, a także pozostające np. w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.
- ❑ cena nabycia nieruchomości gruntowej:
 - Skarb Państwa właścicielem – **20-krotność** iloczynu stawki procentowej Opłaty Rocznej i wartości nieruchomości gruntowej, gdy zapłata jednorazowa, a **25-krotność** – gdy zapłata ceny rozłożona na raty;
 - jednostka samorządu terytorialnego właścicielem:
 - **nie niższa niż 20-krotność** iloczynu stawki procentowej Opłaty Rocznej i wartości nieruchomości gruntowej, jednak nie wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej;
 - **jak dla nieruchomości Skarbu Państwa**, gdy odpowiednia rada albo sejmik w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nie określi szczegółowych warunków sprzedaży takich nieruchomości albo nie zobowiąże organu wykonawczego do indywidualnego określania tych warunków.

Tomasz
Artaszewicz-Zawisza
Senior Associate, radca prawny
tomasz.artaszewicz-zawisza@crido.pl

Magdalena
Augustyniak
Associate
magdalena.augustyniak@crido.pl

KTO NA ZMIANACH MOŻE FAKTYCZNIE SKORZYSTAĆ?

- ❑ Osoby fizyczne jako podmioty niezobowiązane do dopłaty i w pewnych wypadkach uprawnione do otrzymania bonifikaty.
- ❑ Pozostałe podmioty, które nabyły prawo użytkowania wieczystego przed kilkunastoma laty, kiedy ceny nabycia tego prawa nie były aż tak wysokie jak obecnie, i którym zależy na nabyciu nieruchomości gruntowej.

DLACZEGO NOWA REGULACJA MOŻE NIE BYĆ ATRAKCYJNA DLA PRZEDSIĘBIORCÓW?

- ❑ cena nabycia to minimum 20-krotność stawki procentowej Opłaty Rocznej, która to w większości przypadków wynosi 3%, co przekłada się na zasadniczo min. 60% wartości rynkowej gruntu, a różnica do wartości nieruchomości gruntowej musi mieścić się w limicie pomocy *de minimis* inaczey powstaje obowiązek dopłaty.
- ❑ z żądaniem sprzedaży można wystąpić jedynie przez 12 miesięcy od 31 sierpnia 2023 r., a część przedsiębiorców może mieć już wykorzystany limit pomocy *de minimis*.
- ❑ żądanie sprzedaży nie dotyczy nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste od 1 stycznia 1998 roku, tj. przez ostatnie ponad 25 lat.

Tomasz
Artaszewicz-Zawisza
Senior Associate, radca prawny
tomasz.artaszewicz-zawisza@crido.pl

Magdalena
Augustyniak
Associate
magdalena.augustyniak@crido.pl