



KARTA USŁUG NR 10

REFERAT NIERUCHOMOŚCI

Nazwa usługi: SPRZEDAŻ GRUNTU NA RZECZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO

Wymagane dokumenty i wnioski:

- wniosek użytkownika wieczystego o nabycie prawa własności podpisany przez wszystkie upoważnione osoby (w przypadku współwłaścicieli przez wszystkich współwłaścicieli)
/załącznik nr 1/

- kserokopia aktu notarialnego lub decyzji administracyjnej oddającej nieruchomość w użytkowanie wieczyste,

Opłaty skarbowe i inne:

Nie podlega opłacie skarbowej.

Opłaty inne

Koszty wyceny nieruchomości ponosi użytkownik wieczysty występujący z wnioskiem o nabycie prawa własności .

Wnioskodawca ponosi wszelkie koszty związane z zawarciem umowy notarialnej oraz wpisami sądowymi.

Przewidywany termin załatwienia sprawy:

Termin nie jest określony przepisami. Sprawa rozstrzygana jest w trybie cywilnoprawnym i obowiązujące przepisy nie określają wiążących terminów na załatwienie wniosków. Terminy wynikające z Kodeksu postępowania administracyjnego nie mają zastosowania. Długość prowadzenia sprawy zależy będzie od stopnia skomplikowania.

Sposób załatwienia sprawy:

umowa w formie aktu notarialnego lub pismo odmawiające uwzględnienia wniosku.

Odpowiedzialny za usługę:

Referat Nieruchomości, ul. 23 Stycznia 7, 86 -050 Solec Kujawski,
referent Joanna Kopka

Nr pokoju: 5

Nr telefonu : (52) 387 01 19, (52) 387 01 06, faks (52) 387 1253

Godziny pracy: poniedziałek, środa, czwartek 7³⁰ - 15¹⁵, wtorek 7³⁰ – 17⁰⁰, piątek 8⁰⁰ – 15¹⁵

email: nieruchomosci@soleckujawski.pl

Tryb odwoławczy: Nie przysługuje.

Podstawa prawna: .

- art. 32 lub art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2024.1145 ze zm..)

Uwagi:

Składanie wniosków o sprzedaż nieruchomości w trybie art. 198g ugn możliwe było do dnia 31 sierpnia 2024 roku – zgodnie z terminem wskazanym w tej ustawie. Obecnie możliwe jest tylko składanie wniosków o sprzedaż w trybie art. 32 ugn. Opisany poniżej tryb wynikający z art. 198g ugn dotyczy jedynie realizacji wniosków złożonych w ustawowym terminie.

Informacje dodatkowe:**I. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego na podstawie art. 32 ugn**

1. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zastrzeżeniem art. 32 ust. 1a i ust. 3 ugn. 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.
2. Zgodnie z ugn sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym. Sprzedaż nieruchomości użytkownikowi wieczystemu jest uzależniona od zgody Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim.
3. W toku postępowania organ właściwy do rozpatrzenia wniosku może żądać od Wnioskodawcy dodatkowych dokumentów, uaktualnienia dokumentów już złożonych, bądź występować do innych organów i urzędów w celu pozyskania dodatkowych dokumentów oraz informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku.
4. W przypadku, gdy nieruchomość jest przedmiotem współużytkowania wieczystego, wnioski o sprzedaż prawa własności nieruchomości muszą być złożone przez wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości.
5. Organ każdorazowo bada, czy w stosunku do nieruchomości nie toczą się postępowania administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia przez jednostkę samorządu terytorialnego oraz postępowania z wniosków dawnych właścicieli lub ich następców prawnych o zwrot.
6. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.
7. Cenę nieruchomości ustala się w oparciu o ugn i ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a gdy nieruchomość jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej również z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej (art. 69a ugn oraz właściwe przepisy prawa Unii Europejskiej):
 - a) cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, 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. Przepisy art. 68 i art. 68a o bonifikatach stosuje się odpowiednio.
 - b) 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. Przez działalność gospodarczą należy rozumieć zorganizowaną działalność zarobkową, wykonywaną we własnym imieniu i w sposób ciągły.

8. Sprawa kończy się umową w formie aktu notarialnego bądź pismem odmawiającym uwzględnienia wniosku.
9. Wnioskodawca ponosi wszelkie koszty związane z zawarciem umowy notarialnej oraz wpisami sądowymi.
10. Składanie wniosków nie jest ograniczone terminem.

II. **Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego na podstawie art. 198g-198l ugn**

1. Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej może wystąpić **z żądaniem** sprzedaży tej nieruchomości na podstawie art. 198g ugn jeżeli:
 - a) nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 31 grudnia 1997 r. (lub w tym dniu);
 - b) użytkownik wieczysty wykonał zobowiązania określone w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
 - c) grunt nie jest położony na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich;
 - d) grunt nie jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
 - e) nieruchomości gruntowa jest zabudowana.

Nie zawiera się umowy sprzedaży nieruchomości, jeżeli toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Wymienione w niniejszym punkcie zasady stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego powstałego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

2. Zgodnie z ugn sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym.
3. W toku postępowania organ może żądać od Wnioskodawcy dodatkowych dokumentów, uaktualnienia dokumentów już złożonych, bądź występować do innych organów i urzędów w celu pozyskania dodatkowych dokumentów oraz informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku.
4. W przypadku, gdy nieruchomość jest przedmiotem współużytkowania wieczystego, wnioski o sprzedaż prawa własności nieruchomości muszą być złożone przez wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości.
5. Organ każdorazowo bada, czy w stosunku do nieruchomości nie toczą się postępowania administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia przez Gminę oraz postępowania z wniosków dawnych właścicieli lub ich następców prawnych o zwrot.

6. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.
7. Cenę nieruchomości ustala się w oparciu o ugn i ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a gdy nieruchomość jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej również z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej (art. 69a ugn oraz właściwe przepisy prawa Unii Europejskiej).

W odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Solec Kujawski sprzedawanych jako realizacja roszczenia, o którym mowa na podstawie art. 198g ugn, cenę nieruchomości 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. Przepisy art. 198k ust. 2 i ust. 3 ugn o bonifikatach stosuje się odpowiednio.

8. Sprawa kończy się umową w formie aktu notarialnego bądź pismem odmawiającym uwzględnienia wniosku.
9. Wnioskodawca ponosi wszelkie koszty związane z zawarciem umowy notarialnej oraz wpisami sądowymi.
10. Z żądaniem sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 198g ugn, użytkownik wieczysty może wystąpić w terminie **do dnia 31 sierpnia 2024 r.**

W odniesieniu do ww. trybów cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Gminy 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 (Dz.Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6).

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

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.

Rada Miejska w Solcu Kujawskim nie podjęła uchwały określającej zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych ani uchwały w sprawie udzielania bonifikat od ceny sprzedaży. W momencie podjęcia uchwały w sprawie w sprawie udzielania bonifikat od ceny sprzedaży niniejsza karta informacyjna zostanie zaktualizowana.

Operat szacunkowy zachowuje aktualność przez 1 rok.

Płatności należy dokonać na rachunek bankowy Gminy Solec Kujawski : Nr rachunku bieżącego UM / Bank PEKAO SA I Oddział w Solcu Kujawskim:
23 1240 3507 1111 0000 3057 6535

Data ostatniej aktualizacji: 17.10.2025 r.