# Użytkowanie wieczyste

## Jak sprzedawać grunt użytkownikowi wieczystemu i ustalać cenę? Uchwały, operaty, VAT, pomoc de minimis, opłaty roczne, zmiana celu i stawki, przekształcenia oraz rozwiązanie umowy.

**Wideoszkolenie PCC Poland** skierowane jest do wydziału nieruchomości, mienia, gruntu, a w szczególności do osób zajmujących się tematyką użytkowania wieczystego, a konkretniej aktualizacją opłat rocznych, zmianą stawek procentowych, pomocą de minimis, a także przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

**Czy można odmówić sprzedaży i odzyskać grunt, jeżeli użytkownik nie zrealizował celu albo wyburzył budynek? Jak odróżnić tę sytuację od zaległości w opłatach?**

Szkolenie dla pracowników gospodarujących gruntami gmin i Skarbu Państwa skupia się na sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych, kompetencjach organów i ustalaniu ceny. Oddzielnie omówimy sprzedaż na zasadach ogólnych, realizację żądań zgłoszonych w ustawowym terminie oraz przekształcenia mieszkaniowe i sprawy z ustawy z 2005 r. Praktyczne przypadki dotyczą operatów, VAT, bonifikat, pomocy de minimis, aktualizacji opłat, zmiany celu i stawek, waloryzacji oraz spadkobierców. Uwzględnimy odzyskanie gruntu przy niezrealizowanym celu, rozbiórkę budynku, upadłość i wieloletnie zaległości. W bloku nowości przedstawimy projekt dodatkowego terminu zgłaszania żądań sprzedaży oraz zmian dotyczących gruntów mieszkaniowych, wyraźnie odróżniając projekt od obowiązujących przepisów.
Szkolenie prowadzi Adam Müller.

## W programie m.in.:

- **Sprzedaż na zasadach ogólnych** – art. 32, dziesięcioletni okres, uchwały i zarządzenia, kompetencje rady i organu wykonawczego oraz zgoda wojewody.
- **Terminowo zgłoszone żądania** – art. 198g, nieruchomość zabudowana, realizacja celu, garaże, drogi wewnętrzne, współużytkowanie oraz sprawy nadal w toku.
- **Cena i dokumenty sprzedaży** – art. 69, wartość gruntu i operat, wykorzystanie wcześniejszej wyceny, rokowania, raty, bonifikaty i VAT.
- **Pomoc de minimis** – faktyczne wykorzystanie nieruchomości, małżonkowie i spółdzielnie, dokumenty, dostępny limit, dopłaty oraz cena rozłożona na raty.
- **Opłaty roczne** – aktualizacja, wzrost ponad dwukrotność, doręczenia, SKO i sąd, zmiana celu i stawki, dawne zwolnienia oraz zapłata za cały okres.
- **Przekształcenia i waloryzacja** – zaświadczenia, pominięte nieruchomości, opóźnione przekształcenie, właściwy wskaźnik, opłata jednorazowa i następcy prawni.
- **Rozwiązanie umowy i zaległości** – niezabudowany grunt, wyburzenie budynku, naruszenie celu, upadłość, śmierć użytkownika oraz przedawnienie należności.

## Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- **Uchwała w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych**
- **Uchwała rady miejskiej w sprawie zobowiązania Burmistrza do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych**

- **Uchwała rady miejskiej w w sprawie określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych**
- **Uchwała w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych**
- Zawiadomienie o wysokości zwaloryzowanej rocznej opłaty przekształceniowej
- Zarządzenie w sprawie ogłoszenia przetargu ustnego nieograniczonego na oddanie w użytkowanie wieczyste
- Zarządzenie w sprawie podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości gruntowych
- Protokół przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej własność
- Umowa oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste
- Uchwała sądu najwyższego w sprawie aktualizacji wysokości opłaty rocznej
- Protokół z rokowań w sprawie oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste
- Wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego
- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania dotyczącego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości
- Zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów
- Postanowienie o powołaniu jako biegłego
- Zawiadomienie o przeprowadzeniu dowodu z oględzin
- Postanowienie o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie przekształcenia
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego
- Inne wyroki WSA

# Szczegółowy program szkolenia:

**1. Nowości w programie**

**Zagadnienia programowe**

- Projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

**Pytania**:

- Jakie znaczenie miałoby projektowane wprowadzenie dodatkowych 24 miesięcy na zgłoszenie żądania sprzedaży gruntu? Od jakiego zdarzenia projekt przewiduje liczenie tego terminu?
- Jak projektowane przywrócenie możliwości oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe i przekształcenie po realizacji inwestycji wpłynęłyby na gospodarowanie zasobem?

**2. Sprzedaż gruntu i kompetencje organów**

**Zagadnienia programowe**

- Sprzedaż własności gruntu na rzecz użytkownika, art. 32, upływ 10 lat, uchwały i zarządzenia, zgody oraz kolejność czynności.

**Pytania:**

- Czy musi być sporządzona uchwała określająca wszystkie działki do sprzedaży?
- Czy ustalenie kwoty sprzedaży leży tylko w kompetencji organu wykonawczego (wójta) w ramach rokowań? Czy na ustalenie kwoty na zasadach preferencyjnych wymagana jest zgoda rady gminy?
- Co zrobić, jeżeli wypowiedziano opłatę roczną, a użytkownik następnie złożył wniosek o nabycie prawa własności gruntu?
- Czy w przypadku sprzedaży na rzecz użytkownika w wykazie nieruchomości należy zawrzeć również informację o przysługującym pierwszeństwie nabycia przedmiotowej nieruchomości i wyznaczyć termin 6 tygodni do złożenia wniosku?
- Czy zarządzenie organu wykonawczego może zastąpić wymaganą zgodę rady na sprzedaż nieruchomości?
- Czy powinna zostać uchwalona odrębna uchwała w sprawie zasad sprzedaży gruntu użytkownikowi wieczystemu? Czy wystarczy, jeżeli jest podjęta uchwała generalna w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości?
- Czy gmina będąca właścicielem nieruchomości może odkupić prawo użytkowania wieczystego od użytkownika wieczystego?
- Czy użytkownik może zbyć swoje prawo innej osobie lub firmie i czy nowy użytkownik może następnie nabyć od gminy własność gruntu?
- Państwo X są użytkownikami wieczystymi działki gminnej, na której stoi budynek (dawny skup mleka, później była apteka). Budynek stanowi odrębną własność. Obecnie użytkownik wieczysty ogłosił sprzedaż budynku oraz prawa użytkowania wieczystego. Gmina jest zainteresowana kupieniem tego budynku oraz wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego. Jaka jest procedura do kupienia budynku i prawa użytkowania wieczystego? Jak ustalić cenę? Za jaką cenę i kto wycenia wartość budynku i prawo użytkowania wieczystego?
- W KW użytkownikami są małżonkowie jako osoby fizyczne, lecz wniosek o nabycie własności gruntu złożyło przedsiębiorstwo handlowe prowadzone na nieruchomości. Komu można sprzedać grunt?
- Czy określenie ogólnych zasad zbywania i nabywania nieruchomości jest obowiązkowe?
- Czy starosta musi upoważnić pracownika zarządzeniem do prowadzenia negocjacji?
- Użytkownik zgłosił żądanie sprzedaży w terminie, lecz po poznaniu wyceny chce zrezygnować z zakupu. Jak zakończyć procedurę?
- Jeżeli strona jest użytkownikiem wieczystym od roku jako spadkobierca po członku rodziny, to czy może starać się o wykup prawa?
- Czy w przypadku, gdy powiat nabył prawo użytkowania wieczystego w 2025 r. (przy właścicielu – Skarbie Państwa), a samo użytkowanie wieczyste zostało ustanowione decyzją w 1990 r., spełniony jest warunek 10 lat wymagany do wykupu na własność powiatu?
- Czy do uzyskania zgody wojewody na podstawie art. 32 ust. 1a na sprzedaż gruntu Skarbu Państwa na rzecz powiatu jako użytkownika wieczystego konieczne jest podjęcie uchwały rady powiatu wyrażającej zgodę na nabycie? Czy wojewoda może w takim przypadku stosować bonifikaty z przeznaczeniem na cel publiczny?
- Czy po ustaleniu ceny nieruchomości konieczne jest wydanie zarządzenia burmistrza w sprawie jej określenia, czy wystarczającą podstawę stanowi protokół rokowań?
- Czy w przypadku, gdy powiat jako użytkownik wieczysty zamierza nabyć na własność grunt Skarbu Państwa, wniosek powinien zostać złożony przez zarząd powiatu do starosty reprezentującego Skarb Państwa, który następnie występuje do wojewody o wyrażenie zgody na sprzedaż w celu zawarcia umowy notarialnej i przeprowadzenia związanych z tym czynności?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty złożył wniosek, lecz nie wyraża zgody na zaproponowaną cenę i jednocześnie nie wycofuje wniosku?

- Co należy zrobić w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty chce kupić nieruchomość, za którą wnosi opłaty, i wnioskuje o rozłożenie spłaty na raty, podczas gdy w podjętej przez gminę uchwale o zasadach zbywania nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych znajduje się jednoznaczny zapis, że kwota powinna zostać zapłacona w całości? Użytkownik wieczysty wnioskuje o uchylenie wcześniej podjętej uchwały.
- Gmina posiada podjętą ogólną uchwałę dotyczącą zasad na podstawie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Czy w przypadku, gdy użytkownik wieczysty złoży wniosek o nabycie prawa własności gruntu, rada gminy nie musi podejmować odrębnej, indywidualnej uchwały i wystarczające jest powołanie się na uchwałę ogólną?
- Czy rada gminy może podjąć uchwałę stanowiącą, że organ wykonawczy określa zasady sprzedaży gruntu na rzecz użytkownika wieczystego w drodze zarządzenia?
- Kto jest uprawniony do ustalenia ceny nieruchomości, na przykład jako 25-krotności kwoty dotychczasowej opłaty?
- Czy przy ustalaniu ceny na podstawie art. 69 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w drodze uzgodnień stron najpierw sporządza się protokół z rokowań, a dopiero potem publikuje wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia z ustaloną ceną?

**3. Tryby sprzedaży i trudne nieruchomości**

**Zagadnienia programowe**

- Dobór podstawy sprzedaży i realizacja żądań z art. 198g zgłoszonych w terminie do 31 sierpnia 2024 r., wyłączenia, garaże, drogi, grunty niezabudowane, współużytkowanie i przepisy przejściowe.

**Pytania:**

- Jak sprzedać użytkownikowi wieczystemu prawo własności gruntu użytkowanego jako teren zielony lub rekreacyjny?
- Na podstawie jakiej ustawy przekształcamy lub sprzedajemy garaże wybudowane na użytkowanie wieczyste?
- Użytkownik chce nabyć prawo własności gruntu, który w ewidencji jest zabudowany budynkiem handlowo-usługowym, lecz budynek został rozebrany i użytkownik tego nie zgłosił. Jak ocenić możliwość sprzedaży, cel i stawkę opłaty?
- Jeżeli na działce są 3 stawki procentowe, to którą stawkę przyjmujemy do obliczenia ceny wykupu w oparciu o przepisy epizodyczne?
- Jeżeli w budynku jest 10 lokali, czy trzech współużytkowników może nabyć własność odpowiednich udziałów w gruncie?
- Czy przy sprzedaży (przepisy epizodyczne) zwracamy nadpłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego?
- Jeżeli nieruchomość składa się z większej ilości działek, które nie graniczą ze sobą, a tylko jedna działka jest zabudowana, to czy przysługuje żądanie sprzedaży całej nieruchomości?
- Czy do sprzedaży w trybie „roszczenia” potrzebny jest wykaz nieruchomości?
- Co, jeżeli garaże są w osobnych KW?
- Jak ocenić terminowo zgłoszone żądanie wykupu udziałów w gruncie przez właścicieli lokali?
- Kiedy gmina jest zobowiązana sprzedać grunt w wykonaniu żądania zgłoszonego w terminie na podstawie art. 198g, a kiedy rozpatruje wniosek na zasadach ogólnych?
- Jeśli JST nie są zainteresowane sprzedażą nieruchomości, to czy można wydzielić działkę zajętą pod budynek, żeby zrealizować zadanie użytkownika wieczystego, a odmówić co do niezabudowanej części nieruchomości?

- Jak odróżnić sprzedaż prawa własności gruntu pod garażem od przekształcenia w drodze decyzji na podstawie ustawy z 2005 r.?
- Jeżeli firma ma w użytkowaniu wieczystym kilka działek i cześć z nich jest zabudowana, a dwie niezabudowane tworzą jedną firmę, to czy można ja sprzedać?
- Co w przypadku, gdy użytkownik wieczysty jest przedsiębiorcą, ale grunt nie jest wykorzystany do prowadzenia działalności gospodarczej? Użytkowanie zostało ustanowione decyzją wojewody. Cel zgodnie z przeznaczeniem. Nieruchomość wykorzystywana na cele turystyczne, ale dla pracowników spółki. Co z wykupem w takim przypadku?
- W 2024 r. zaktualizowano opłatę roczną, a nowa wysokość jest osiągana etapami w latach 2025–2027. Użytkownik wnosi o sprzedaż gruntu. Jak ustalić cenę, uwzględniając dotychczasową stawkę procentową i wartość gruntu, oraz czy znaczenie ma kwota opłaty faktycznie wnoszona w danym roku?
- Jak stosować przepisy przejściowe do wniosku o sprzedaż gruntu na rzecz przedsiębiorcy złożonego 18 maja 2023 r.?
- Uchwała o zasadach i bonifikacie. W związku z przepisami epizodycznymi została podjęta uchwała w grudniu 2023 r., która weszła w życie 14 dni od daty publikacji, czyli 2 stycznia 2024 r. Co w takim przypadku?
- Czy w przepisach epizodycznych zasadnym byłoby określenie warunku złożenia wniosku o sprzedaż nieruchomości dla wszystkich jej współużytkowników? Brak takiego ograniczenia może spowodować różne stany prawnej w obszarze jednej nieruchomości.
- Umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego została zawarta w 1991 r. pod budowę stacji redukcyjnej. W 2008 r. ze względu na wystąpienie następcy prawnego zawarto umowę przeniesienia własności oraz prawa użytkowania wieczystego. Czy to użytkowanie kwalifikuje się pod przepisy epizodyczne?
- Czy w świetle przepisu art. 198i wprowadzonego w nawiązaniu do art. 32 ust. 1b zamiast podejmowania uchwały o zasadach przeznaczania do sprzedaży można podjąć tylko uchwałę o powierzeniu tego obowiązku organowi wykonawczemu - burmistrzowi w drodze zarządzenia?
- Czy wniosek użytkownika wieczystego dotyczący dwóch nieruchomości (zabudowanej i niezabudowanej), złożony w terminie, lecz niespełniający warunków z uwagi na niezabudowaną część nieruchomości, może zostać uznany za niespełniający wymagań formalnych i stanowić podstawę do zajęcia negatywnego stanowiska?
- Czy toczące się przed wojewodą postępowania dotyczące roszczeń wynikających z dekretów PKWN wstrzymują sprzedaż nieruchomości w trybie rozdziału 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami?

**4. Cena sprzedaży operaty raty i VAT**

**Zagadnienia programowe**

- Wartość gruntu i prawa użytkowania, cel oraz aktualność wyceny, rokowania, koszty, raty i opodatkowanie. Ocena operatu i wykorzystanie go jako dowodu.

**Pytania:**

- Czy aneks z operatu z zapisem „dla celów aktualizacji opłat rocznych lub ustalenia ceny nieruchomości sprzedawanej” jest zgodne z przepisem art. 69 u.g.n.?
- Kiedy przy sprzedaży trzeba wykonać nową wycenę, a kiedy można wykorzystać aktualny operat z aktualizacji opłaty? Czy koszty wyceny można przenieść na wnioskodawcę?
- Czy raty przy sprzedaży podlegają waloryzacji?
- Wartość gruntu wynosi 80 tys. zł, a cena wynikająca z zastosowania dwudziestokrotności iloczynu

dotychczasowej stawki procentowej i wartości gruntu jest niższa. Czy gmina może ustalić wyższą cenę sprzedaży?
- Co, jeśli użytkownik kwestionuje cenę z operatu szacunkowego? Czy możemy tę cenę negocjować? Czy na poczet ceny możemy zaliczyć planowane do poniesienia nakłady, które według użytkownika są niezbędne, aby przystosować nieruchomość do użytkowania?
- Na kogo wystawić fakturę, jeżeli są różne udziały?
- Co z protokołem rokowań, gdy są sztywne zasady ustalenia ceny?
- Czy wysyłamy propozycję ceny i czekamy na odpowiedź nabywcy? Czy w trakcie spotkania w protokole wpisujemy, jakie propozycje padły?
- Czy zlecając rzeczoznawcy sporządzenie wyceny, można zastrzec możliwość wykorzystania tego dla celów aktualizacji?
- Kto pokrywa koszty aktu notarialnego?
- Jak porównać cenę ustalaną według przepisów sprzed 31 sierpnia 2023 r. z ceną według obowiązujących zasad i kiedy stosować przepisy przejściowe?
- W jaki sposób dokonać oceny operatu szacunkowego?
- Czy cena sprzedaży nieruchomości nie może przekroczyć wartości określonej w operacie szacunkowym?
- Która wartość z operatu szacunkowego – cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego czy cena sprzedaży prawa własności – stanowi cenę rynkową nieruchomości?
- W jaki sposób ustalić cenę nabycia prawa własności gruntu przez spadkobiercę, jeśli w akcie notarialnym z 1989 roku zawarto zapis, że nabywca uiścił z góry pierwszą opłatę oraz wszystkie pozostałe opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu?
- Czy w przypadku sprzedaży gruntu na rzecz jego użytkownika wieczystego w trakcie roku (np. w lutym) opłatę roczną nalicza się proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w danym roku?

**5. Bonifikaty i warunki ich udzielania**

**Zagadnienia programowe**

- Sprzedaż i opłaty przekształceniowe, Karta Dużej Rodziny, osoby fizyczne, zabytki oraz uchwały o bonifikatach.

**Pytania:**

- Bonifikata specjalna 99% czy przysługuje właścicielom, którzy spełniają ustawowy warunek, ale nieruchomość nabyli po wydaniu zaświadczenia o przekształceniu i przejęli obowiązek regulowania opłaty rocznej?
- Czy bonifikata 99% od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego lokalu przysługuje wnioskodawcy, który mieszka w innym lokalu?
- Czy przy przekształceniu na podstawie art. 13 ustawy z 2018 r. można zastosować bonifikatę od opłaty jednorazowej?
- Czy cenę nieruchomości z przepisu art. 69 można jeszcze obniżyć o wartość bonifikaty z uchwały?
- Następca prawny po repatriancie a nabycie z ustawy z 2005 r. Czy ustawa przewiduje jakieś bonifikaty?
- Czy jest obowiązek uchwały sprawie bonifikaty? Jeżeli urząd nie chce udzielać bonifikaty, to czy może odstąpić od podjęcia uchwały?
- Czy bonifikata dana osobie fizycznej w 2006 r. obowiązuje nadal? Czy liczymy opłatę bez tej bonifikaty i użytkownik powinien złożyć odpowiednie dokumenty do pomniejszenia już wcześniej

naliczonej opłaty?
- Jeżeli bonifikata jest obligatoryjna, to czy zawsze powinna być naliczona, niezależnie od tego, czy użytkownik wieczysty o nią wnioskuje czy nie?
- Kiedy składamy wniosek o bonifikatę przy przetargu?
- Co, jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków, a nieruchomość gruntowa, na której się znajduje nie jest?

**6. Pomoc publiczna i de minimis**

**Zagadnienia programowe**

- Status przedsiębiorstwa i faktyczne wykorzystanie gruntu, dokumenty i bazy pomocy, limit, dopłaty, raty i sprawozdawczość. Obliczanie pomocy przy przesunięciu terminu płatności i przekształceniu z mocy prawa.

**Pytania:**

- Czy przepisy o dopłacie przy pomocy de minimis wynikające z przepisów ogólnych również stosuje się do przepisów epizodycznych?
- Na nieruchomości znajdują się magazyny, ale obecnie nie są wykorzystywane do działalności. Stoją puste. Nabywcą nieruchomości jest rolnik, który nabył je od poprzedniego użytkownika wieczystego. Czy w takiej sytuacji należy się pomoc de minimis?
- Jaki limit pomocy de minimis ma zastosowanie i jak ustalić trzyletni okres brany pod uwagę przy jego sprawdzaniu?
- Jak obliczyć dopłatę przy przekroczeniu limitu pomocy de minimis?
- Czy dopłata kwoty będącej równowartością pomocy publicznej można zabezpieczyć w akcie notarialnym poprzez nadanie rygoru wykonalności na podstawie przepisu z art. 777 k.p.c.?
- Co w przypadku, gdy użytkownik wieczysty złożył wniosek o pomoc de minimis i w tym samym czasie chce skorzystać z wakacji od ZUS?
- Czy grunt wykorzystany do prowadzenia działalności gospodarczej jest tożsamy z gruntem, na którym jest prowadzona działalność gospodarcza?
- Co w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty nie prowadzi już działalności na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (wcześniej prowadził tam hurtownię)? Działalność prowadzi nadal w innym miejscu. Plan oraz budynki oddane w użytkowanie podnajmuje innemu przedsiębiorcy. Czy może on nabyć prawo własności gruntu?
- Jeżeli na terenie nieruchomości znajduje się maszt telekomunikacyjny z kontenerem, to czy jest to traktowane jako grunt zabudowany wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej?
- Osoba prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą, wykorzystując samochód prywatny do celów działalności. Wystąpiła o wykup gruntu pod garażem będącym w użytkowaniu wieczystym. Co w takiej sytuacji?
- Spółdzielni mieszkaniowej oddano przed 1997 r. grunty pod parkingi i garaże. Jak rozróżnić sprzedaż na zasadach ogólnych i realizację terminowo zgłoszonego żądania oraz ocenić działalność gospodarczą spółdzielni?
- Gminna spółdzielnia przeniosła prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby fizycznej, która nie prowadzi działalności gospodarczej. Użytkownik zawarł umowę najmu z innym przedsiębiorcą w celu prowadzenia działalności gospodarczej – sklepu. Do dnia dzisiejszego nie nastąpiło otwarcie sklepu. Czy nieruchomość jest wykorzystywana pod działalność gospodarczą?
- Według jakiego wzoru obliczyć pomoc publiczną?
- Czy dopłata może być rozłożona na kilka rat?

- Jak należy rozpatrywać wniosek złożony przez współwłaścicieli będących małżeństwem, w sytuacji, gdy jeden z nich prowadzi działalność gospodarczą? Na kogo należy wystawić zaświadczenie o pomocy de minimis – na osobę fizyczną czy na przedsiębiorstwo?
- Jakie dokumenty o pomocy publicznej należy zweryfikować, jak ustalić dostępny limit i w jakich oficjalnych bazach sprawdzić rzetelność zaświadczeń oraz oświadczeń wnioskodawcy?
- Czy cena ustalona na podstawie art. 69 ust. 2, jako cena preferencyjna, stanowi pomoc de minimis, biorąc pod uwagę, że użytkownik wieczysty nie ponosi pełnej wartości nieruchomości?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy przedsiębiorca złożył oświadczenie, że nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste wykorzystuje do składowania materiałów budowlanych na potrzeby prowadzonej działalności, podczas gdy działalność gospodarcza zarejestrowana jest pod innym adresem?
- Czy przy sprzedaży gruntu jego użytkownikowi wieczystemu będącemu przedsiębiorcą dopuszczalne jest ustalenie ceny w wysokości wartości rynkowej, czy należy zastosować bonifikatę, jeżeli przedsiębiorca spełnia warunki do uzyskania pomocy publicznej?

**7. Aktualizacja opłat i postępowanie przed SKO**

**Zagadnienia programowe**

- Wycena i wypowiedzenie, wzrost ponad dwukrotność, doręczenia, ugody, współużytkownicy oraz opłata w trakcie sporu i po wyroku. Kryteria wyboru nieruchomości do aktualizacji, dane do wyceny i zaliczanie nakładów na infrastrukturę oraz nakładów koniecznych.

**Pytania**:

- Czy w celu sprawdzenia wartości nieruchomości co 3 lata należy sporządzić operat szacunkowy? Na jakiej podstawie ustalić wartość nieruchomości?
- Co, jeżeli w ramach scalenia gmina uzyskała własność, a użytkownik wieczysty uzyskał użytkowanie wieczyste w zupełnie innym miejscu miejscowości niż miał dotychczas? Jak zrobić aktualizację opłaty, jeżeli przedmiotem użytkowania wieczystego jest zupełnie inna nieruchomość?
- Od kiedy obowiązuje nowa stawka? Od nowego roku, czy od przyjęcia opłaty?
- Czy może być stawka opłaty rocznej wyższa niż 3 %, tj.5%?
- Od jakiej wartości nieruchomości oblicza się opłatę? Netto czy brutto?
- Po podziale nieruchomości ustalono opłatę proporcjonalną do nowej powierzchni. Kiedy można przeprowadzić aktualizację opłaty rocznej?
- Czy w operacie musi być wskazany konkretny cel?
- Czy można odwołać się od wartości nieruchomości w operacie?
- Czy można aktualizować opłatę roczną nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej?
- Co w przypadku kiedy operat zawiera błędy, jest nieprawidłowo sporządzony?
- Jakie elementy powinno zawierać wypowiedzenie opłaty rocznej?
- Jak stosować art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdy po długim okresie bez aktualizacji nowa opłata przekracza dwukrotność dotychczasowej? Jak rozliczyć trzy kolejne lata na przykładzie?
- Jakie błędy dyskwalifikują wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej?
- Kiedy są przesłanki do odwołania do SKO?
- Kiedy i na jakich zasadach zawrzeć ugodę w postępowaniu prowadzonym przez SKO?
- Jaką opłatę roczną wnosić w trakcie sporu o jej aktualizację?
- Czy po wyroku sądu cywilnego utrzymującego nową wysokość należne są odsetki od opłaty?
- Czy dwukrotne awizo wypowiedzenia traktujemy jako skutecznie doręczone?

- Jakie informacje o aktualizowanej nieruchomości należy zweryfikować?
- Jakie dokumenty należy zgromadzić do zlecenia wyceny nieruchomości?
- Czy wycofanie wniosku o sprzedaż gruntu zwalnia organ z oceny potrzeby aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli ostatnia aktualizacja nastąpiła w 2017 r.?
- Czy możliwe jest dokonanie aktualizacji opłaty rocznej w sytuacji, gdy stan księgi wieczystej jest niezgodny ze stanem faktycznym (np. użytkownik wieczysty nie ujawnił nabycia spadku w księdze wieczystej, mimo że w systemie widnieją dane spadkobiercy)?
- Jak należy postąpić po orzeczeniu sądu w sytuacji, gdy wypowiedzenie opłaty rocznej zostało dokonane wobec wszystkich współużytkowników wieczystych, lecz odwołanie do samorządowego kolegium odwoławczego złożył tylko jeden z nich, a sprawa trafiła do sądu? Czy ustaloną przez sąd wysokość opłaty należy zastosować wobec wszystkich współużytkowników, czy tylko wobec strony postępowania, podczas gdy wobec pozostałych wypowiedzenie zostało utrzymane w mocy?
- Od jakiego dnia obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej po złożeniu wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego i podtrzymaniu wypowiedzenia przez organ – czy obowiązuje z mocą wsteczną od momentu, w którym weszłaby w życie bez złożenia wniosku?
- W jaki sposób należy rozłożyć pozostałą do spłaty kwotę opłaty rocznej (np. 39,39 zł), jeśli nie dzieli się ona równo na kolejne lata (np. 19,69 zł w drugim roku i 19,70 zł w trzecim roku), oraz czy sposób zaokrąglania groszy ma znaczenie?

**8. Zmiana celu i stawek procentowych**

**Zagadnienia programowe**

- Stawki 1%, 3% i wyższe, rzeczywisty sposób korzystania, dokumenty planistyczne, EGiB, brak celu i trwała zmiana wykorzystania. Podział prawny gruntu i zgoda właściciela.

**Pytania:**

- Co, jeżeli w akcie notarialnym jest wartość nieruchomości, a nie ma określonej stawki procentowej?
- Wydano warunki zabudowy przewidujące rozbudowę budynku handlowego na budynek o przeważającej funkcji mieszkaniowej. Grunt oddano na cel handlowy ze stawką 3%. Czy już na tej podstawie można zmienić cel na mieszkaniowy i stawkę?
- Co ze stawka 5% z lat 80-tych, jeżeli cel nadal jest realizowany?
- Na gruntach Skarbu Państwa obowiązują dawne stawki procentowe wyższe niż 3%. Sąd nakazał zmianę stawki na 3%. Jak stosować art. 221 w takiej sytuacji?
- Kiedy i w jakich przypadkach ma zastosowanie art. 221 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami?
- Kilku użytkowników wieczystych ma stawkę 6%. Jak ją zmienić w aktualnym stanie prawnym?
- W jednej KW jest kilkanaście działek ewidencyjnych. Czy można zmienić cel i stawkę opłaty dla części działek?
- Co w sytuacji, gdy na działce jest budynek mieszkalny i przemysłowy, stawka jest 3%, a użytkownik wystąpił o zmianę na 1%?
- Użytkownik zgłosił w terminie żądanie sprzedaży na podstawie art. 198g. Plan przewiduje tereny letniskowe i rekreacyjne, a cel oddania gruntu określono jako zabudowę domem letniskowym. W 2017 r. użytek w EGiB zmieniono z Bz na B. Jak ocenić rozbieżność z planem przed sprzedażą i czy potrzebna jest zmiana danych ewidencyjnych?
- Została wydana decyzja, na podstawie której nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Ustalono cel zgodnie z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego na lokalizację banku. Zmienił się użytkownik wieczysty, aktualnie w tym miejscu prowadzone są biura.

Czy został zrealizowany cel?

- W 2005 r. decyzją wojewody PKP miało przekazane w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowe. Część z nich nie była i nie jest faktycznie przez nich wykorzystywana. Przez te działki przebiega droga publiczna, która została utwardzona w 1982 r., jej nawierzchnia jest do dzisiaj. Początkowo tereny te były zamknięte, ale od 2006 r. już nie są. W grudniu 2023 r. gmina w drodze komunalizacji nabyła prawo do gruntu. Wcześniej był Skarb Państwa, który był zwolniony z opłaty rocznej, ponieważ w decyzji widnieje zapis, że przekazane zostały na infrastrukturę kolejową. W 2018 r, została wydana decyzja celu publicznego na remont istniejącej drogi, ale inwestycji nie wykonano, bo PKP ją blokuje. Chcielibyśmy podjąć próbę zmiany stawki. Czy w związku z tym, że nieruchomości zostały wyłączone z terenów zamkniętych można przyjąć, że nastąpiła trwała zmiana użytkowania wieczystego?
- Czy w przypadku zmiany użytkownika wieczystego cel użytkowania wieczystego jest przenoszony? Czy nieruchomość może być wykorzystywana na inny cel, jeżeli wcześniej był sklep, a teraz jest domek letniskowy?
- Czy można zmienić cel na cele rolne, jeżeli nie jest to zgodne z MPZP?
- Co, jeżeli strony nie dojdą do porozumienia w przypadku zmiany stawki i ustalenia dodatkowej opłaty?
- W jakiej formie odmówić zmiany celu i stawki procentowej użytkowania wieczystego?
- Grunt został oddany na cele mieszkaniowe i zabudowy nieruchomości, a w przypadku rozbiórki w ciągu 5 lat należy wybudować kolejny. Budynek został zburzony, zmienił się także użytkownik wieczysty. W umowie pomiędzy użytkownikami nie było zapisu, że nowy budynek powinien być wybudowany w ciągu 5 lat. Co w takiej sytuacji?
- Jak zweryfikować i udokumentować wykonanie celu określonego przy oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste?
- Gmina nabyła od PKP prawo użytkowania wieczystego gruntu o użytku TK i przeznaczyła go na noclegownię prowadzoną przez OPS. Jaką stawkę procentową zastosować?
- Czy aneks sporządzamy w formie aktu notarialnego?
- Prawo użytkowania wieczystego powstało na mocy ustawy. Czy zmiana celu wymaga zawarcia aktu notarialnego?
- Mamy stawkę opłaty rocznej w wysokości 10% w akcie notarialnym z 1996 r. Pierwszym użytkownikiem wieczystym była Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”. Celem użytkowania wieczystego był sklep. Aktualnie zmienił się użytkownik wieczysty, ale cel został zachowany. Użytkownik zamierza wykupić grunt. Co w takiej sytuacji?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy cel użytkowania wieczystego wynika z decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, lecz nie jest on jednoznacznie określony (wskazana jest jedynie stawka 3%), a grunt pozostaje obecnie niezabudowany i niezagospodarowany?
- Czy w związku ze zmianą celu użytkowania wieczystego konieczne jest sporządzenie nowego operatu szacunkowego w celu ustalenia zmiany stawki procentowej?
- Czy przepis art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się również w sytuacji, gdy podczas obrotu prawem użytkowania wieczystego pomiędzy osobą fizyczną a przedsiębiorstwem wodociągowym nie odnotowano transakcji i nie poinformowano nowego użytkownika wieczystego o opłacie?

**9. Opłaty roczne zwolnienia i zmiana użytkownika**

**Zagadnienia programowe**

- Naliczenie opłaty i terminy, dawne zwolnienia, ROD, żłobki, zapłata z góry, podziały, następstwo

prawne i księgi wieczyste. Analiza wniosku o przesunięcie terminu płatności.

**Pytania:**

- Co w sytuacji, gdy gmina nie naliczała opłat na rzecz użytkowania wieczystego?
- Użytkowanie wieczyste zostało ustanowione w 1994 roku. Było zwolnienie z opłat na mocy decyzji na okres 10 lat. Po tym terminie użytkownik miał uiszczać opłatę bez wezwania i tego nie robił. W jaki sposób teraz naliczyć opłatę?
- Czy rok, w którym wniesiono pierwszą opłatę, nie jest wliczony w okres, na jaki zawarto umowę użytkowania wieczystego?
- Aktem notarialnym z dnia 23.12.2020 r. przekształcony został trwały zarząd istniejący na Gminnym Zakładzie Gospodarki Komunalnej w użytkowanie wieczyste. Udziały gminy (100%) pokryte zostały aportem w postaci mienia pozostałego po likwidacji GZGK. W akcie notarialnym nie ma wzmianki o opłacie za użytkowanie wieczyste. Pierwszy rok zwolniony z opłaty. Co z kolejnymi latami? Czy można zwolnić z opłaty?
- Kogo i na jakiej podstawie obciążać opłatą roczną za bieżący rok?
- Jak ustalić opłatę dla gruntów kolejowych objętych dotychczas zwolnieniem?
- Akt notarialny ustanowienia użytkowania wieczystego nie został wpisany do KW. Kto ma dziś obowiązek złożyć wniosek do sądu? JST czy użytkownik wieczysty, na rzecz którego zostało to prawo wcześniej już ustanowione?
- Co w sytuacji, gdy decyzją z 1982 r. oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste, nie zawarto umowy, a teraz spadkobiercy chcą tę umowę zawrzeć?
- Jeżeli planujemy oddać w użytkowanie wieczyste jedną działkę z danej KW, to czy musimy wyodrębnić ją do innej księgi wieczystej i dopiero oddać w użytkowanie wieczyste?
- Co, jeżeli w KW wpisana jest data użytkowania wieczystego na 50 lat i ten czas już minął?
- W ewidencji widnieje użytkowanie wieczyste. Nie ma księgi wieczystej. Użytkownik wieczysty nie istnieje (ludowy klub sportowy). Co w takiej sytuacji?
- Z jakich innych źródeł możemy pozyskać informację o zmianie użytkownika wieczystego?
- Który organ będzie ustalał wysokość pierwszej opłaty w przypadku umowy z art. 30 Ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących?
- Rozłożenie opłaty na raty. Czy potrzebna jest zgoda wojewody? Jaka liczba rat? Jakie oprocentowanie?
- Czy dopuszczalne jest ujawnienie użytkownika wieczystego w księdze wieczystej na wniosek właściciela nieruchomości (np. gminy)?
- Czy w sytuacji, gdy grunt został oddany w użytkowanie wieczyste na rzecz Polskiego Związku Działkowców na podstawie aktu notarialnego przewidującego zwolnienie z opłat (na podstawie przepisu, który został następnie uchylony przez Trybunał), gmina ma obowiązek naliczać opłaty z tytułu użytkowania wieczystego?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty w wyniku przeoczenia przez lata nie wnosił opłat od momentu ustanowienia prawa, czyli od lat osiemdziesiątych lub dziewięćdziesiątych?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nastąpiła w 2024 roku bez powiadomienia organu i bez przekazania aktu notarialnego, lecz nowi właściciele uiszczają opłaty – czy po upływie 2 lat wystarczy dołączyć do akt wydruk z księgi wieczystej i zawiadomić ich o wysokości stawki opłaty?
- Czy użytkownik wieczysty prowadzący na nieruchomości żłobek lub klub dziecięcy jest zwolniony z ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego?

**10. Przekształcenia mieszkaniowe i ustawa z 2005 roku**

**Zagadnienia programowe**

- Przekształcenie z mocy prawa i opóźnione, nieruchomości mieszane, rozbieżności w dokumentach, zaświadczenia i pominięte nieruchomości.

**Pytania:**

- Osoba prywatna kupiła prawo użytkowania wieczystego w 2020 r. od PKP. Nieruchomość jest budynkiem mieszkalnym, w ewidencji oznaczenie TK. Czy po zrobieniu wykazu zmian gruntu i budynku można wydać jej opóźnione przekształcenie na dzień 01.01.2019 r.?
- Jeżeli z budynków gospodarczych i biurowca z terenu byłego kółka rolniczego, będącego w wieczystym użytkowaniu, obecny użytkownik wieczysty będący osobą fizyczną dokona zmiany przeznaczenia jednego z budynków na mieszkalny i wyłączy tę część nieruchomości z obecnej księgi wieczystej, to czy ma miejsce przekształcenie wg ustawy z 2018 r?
- Czy można przekształcić prawo użytkowania wieczystego na mocy ustawy z 2018 roku, jeśli została wtedy pominięta? Były wątpliwości co do słuszności przekształcenia w tamtym czasie, ale teraz uznajemy, że powinna ona być przekształcona z dniem 1.01.2019r. Czy jest możliwość wydanie zaświadczenia teraz? Jeśli tak, to czy zaświadczenie o przekształceniu będzie wydane z datą dzisiejszą, ale z treści będzie wynikało, że przekształcenie nastąpiło z dniem 1.01.2019r.?
- Czy zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku z rekreacji indywidualnej na cele mieszkalne kwalifikuje się pod opóźnione przekształcenie? Czy dniem przekształcenia będzie data wprowadzenia do ewidencji gruntów i budynków zmiany sposobu użytkowania, jeżeli w tym przypadku nie ma oddania budynku do użytkowania?
- Co w sytuacji, gdy znaczna część działki została zajęta pod budowę drogi krajowej? Co z użytkownikiem wieczystym?
- PRZYKŁAD: w 2019 r. nie została przekształcona nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym ze względu na błąd w księdze wieczystej (wyodrębnione lokale mieszkalne zostały wpisane do błędnej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej). Błędny zapis został sprostowany dopiero teraz. Z jaką datą dokonać przekształcenia? Jeden ze współwłaścicieli lokalu nie ma ustalonej opłaty za użytkowanie wieczyste. Opłata została uregulowana za cały okres użytkowania wieczystego przez poprzedniego właściciela lokalu. Co z ustaleniem opłaty przekształceniowej dla aktualnego właściciela lokalu?
- Nieruchomość została oddana w latach 80. na UW – cel: motel z częścią mieszkalną. W 2024 r. użytkownik wystąpił z wnioskiem o wydzielenie z zespołu budynków części mieszkalnej w trybie przepisu art. 95 ust. 7. Odłączył z KW do nowej część mieszkalną. Co z przekształceniem?
- Użytkownik wnioskuje o nabycie gruntu, który 13 października 2005 r. był oddany w użytkowanie wieczyste. W planie miejscowym grunt przeznaczono pod zabudowę jednorodzinną. Jak ocenić możliwość przekształcenia na podstawie ustawy z 2005 r. lub sprzedaży na zasadach ogólnych?
- Co, jeżeli działka jest zabudowana budynkiem, a nie jest oddana do użytkowania? Nie ma żadnych dokumentów.
- Działka nr XXX oddana w użytkowanie wieczyste w roku 1989 na cele mieszkaniowe. W 2019 r. nieprzekształcona na własność z mocy ustawy. Trzech użytkowników wieczystych: 1. firma – udział 5364/6884, 2. os. fizyczna – udział 760/6884, 3. os. Fizyczna – udział 760/6884. Jak naliczyć firmę na 20 lat czy 99 x 1%? Firma jest tylko w posiadaniu gruntów, nie prowadzi tam działalności i nie jest spółdzielnią mieszkaniową. Czy firmie należy się bonifikata w postaci pomocy de miminis?
- Jeżeli właściciel oddał budynek mieszkalny do użytkowania w listopadzie 2022 r., a do urzędu złożył

wniosek w 2023 r., to od kiedy następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności? Od kiedy liczymy 20 lat spłaty? Czy w przypadku KDR udzielamy bonifikaty?
- W jaki sposób liczona jest odpłatność za przekształcenie na podstawie przepisów Ustawy z 2005 r.? Grunt pod garażem.
- Do urzędu wpłynął wniosek o wydanie zaświadczenia o przekształceniu nieruchomości niezabudowanej oddanej na cele mieszkaniowe na podstawie ustawy przekształceniowej z 2019 r. z uwzględnieniem wykładni wynikającej z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 stycznia 2023 r., sygn. akt I OSK 3270/19. Nieruchomość gruntowa jest „wewnętrzną drogą", czyli umożliwia prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków położonych na gruncie, którego przekształcenie w prawo własności potwierdzono w 2019 r. Obie nieruchomości mają ten sam adres. Z jaką datą w takiej sytuacji potwierdzamy przekształcenie - z 1 stycznia 2019, czy datą bieżącą?
- Właściciel lokalu użytkowego w budynku o przeważającej funkcji mieszkaniowej jest współużytkownikiem wieczystym gruntu i chce nabyć własność swojego udziału. Jak rozpatrzyć wniosek i ocenić opłatę oraz pomoc de minimis?
- Jak należy postąpić w przypadku nieruchomości, która uległa przekształceniu z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 r., mimo że na ten dzień nie była ustalona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego?

**11. Opłaty przekształceniowe waloryzacja i następcy**

**Zagadnienia programowe**

- Opłata roczna i jednorazowa, wskaźniki, waloryzacja łańcuchowa, zapłata, nabycie lokalu i przejęcie obowiązków. Częstotliwość, koszty i zasadność waloryzacji.

**Pytania:**

- Czy nowy właściciel, który nabył lokal z opłatą przekształceniową, może się zwrócić z wnioskiem o wniesienie jednorazowej opłaty z bonifikatą?
- Jeśli nowy właściciel nabył lokal lub grunt w 2022r. związany z ustawowym przekształceniem i były zaległości w płatności opłat rocznych przekształceniowych, to kto powinien zapłacić zaległości?
- Co w sytuacji, gdy właściciel wniósł wniosek o jednorazową opłatę przekształceniową z bonifikatą, ale w ciągu roku jej nie wniósł? Czy powinien być określony czas na wniesienie opłaty jednorazowej?
- Czy spłata należności za przekształcenie rozłożona na raty podlega oprocentowaniu według stopy redyskonta weksli?
- Jak wyliczyć opłatę jednorazową? PRZYKŁAD: Opłatę jednorazową można wnieść w dowolnym czasie w ciągu roku np. we wrześniu. Opłatę wnosi się do 31 marca. Program zalicza wpłaconą opłatę za dany rok, pomniejszając o wpłatę wysokość opłaty jednorazowej. Czy to jest prawidłowe?
- Czy w przypadku zmiany wysokości udziałów po wydaniu zaświadczenia o przekształceniu jest zasadne dokonanie zmiany wysokości opłaty za przekształcenie?
- Co ile należy waloryzować – co rok? Co 3 lata? Czy regularność waloryzacji jest konieczna?
- Właściwy wskaźnik waloryzacji, który wybrać? Gdzie uzyskać informację o jego wysokości?
- Jak odróżnić zasady rozliczania opłat przekształceniowych z ustawy z 2018 r. od ceny sprzedaży na podstawie przepisów epizodycznych?
- Jak wystawić zaświadczenie o wykreślenie roszczenia z KW?
- Co w sytuacji, gdy współużytkownicy wieczyści nie żyją, a przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności zostało dokonane z mocy prawa? Jak ustalić krąg spadkobierców, którzy mogliby regulować opłatę przekształceniową?
- W jaki sposób przeprowadza się waloryzację opłaty przekształceniowej, jeżeli nie była ona

waloryzowana od 2019 roku, oraz czy stosuje się w tym przypadku metodę łańcuchową?
- Jak należy analizować obrót nieruchomością przekształconą pomiędzy osobą fizyczną a przedsiębiorcą (np. w przypadku zakupu mieszkań przez firmy) w kontekście opłaty przekształceniowej oraz czy zmienia się wówczas okres jej wnoszenia?

**12. Rozwiązanie użytkowania i dochodzenie zaległości**

**Zagadnienia programowe**

- Niezrealizowany cel, rozbiórka zabudowy, zaległości, upadłość, śmierć użytkownika, przedawnienie i postępowania sądowe.

**Pytania:**

- Nasz użytkownik wieczysty od momentu zawarcia aktu notarialnego przez 13 lat nie uiszczał opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wpłacił tylko raz. Czy na tej podstawie można rozwiązać z nim umowę użytkowania wieczystego?
- Jeżeli użytkownik nie odpowiada na korespondencję, to czy możemy wystosować powództwo?
- Jak pilnować terminów przedawnienia opłat za użytkowanie wieczyste i opłat przekształceniowych?
- Postanowienie spadkowe ma późniejszy termin wydania, niż nastąpił zgon – od kiedy spadkobierca przejmuje użytkowanie?
- Jak dochodzić należności od osoby fizycznej, gdy nie można ustalić jej adresu?
- Jak przebiega procedura przedegzekucyjna i komornicza dotycząca zaległych należności?
- Użytkownik nie płacił opłat i nie wybudował domu zgodnie z umową, następnie zmarł, a spadkobiercy nie są ustaleni. Jak dochodzić należności i odzyskać niezabudowany grunt?
- W umowie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste określono pięcioletni termin zabudowy. Czy po jego bezskutecznym upływie gmina może odzyskać grunt?
- Jeżeli użytkowanie wieczyste było na cel działalności gospodarczej, a nieruchomość w nadzorze budowlanym na mieszkalny, to czy stanowi to podstawę do rozwiązania umowy? W akcie notarialnym było napisane „działalność gospodarcza – sklep spożywczo-przemysłowy”, a budynek stanowi odrębną nieruchomość.
- Od kiedy i w jaki sposób naliczać należności spadkobiercom użytkownika wieczystego? Jak dokumentować je w systemie i w korespondencji?
- Część działki urządzono jako parking przy sklepie, a pozostała część pozostaje niezagospodarowana. Czy można rozwiązać użytkowanie wieczyste w odniesieniu do niewykorzystanej części?
- Co, jeżeli użytkownik sprzedał użytkowanie i druga osoba w dalszym ciągu nie realizuje celu? Czy możemy wygasić prawo użytkowania wieczystego?
- Co należy zrobić w przypadku, gdy w akcie notarialnym wskazany był termin zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej (2 lata), a do tej pory działka pozostaje niezabudowana?
- Gmina oddała działkę w użytkowanie wieczyste gminnej spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi działalność rentierską — wydzierżawia działkę pod Biedronkę, a za część działki, która stanowi dojazd do bloków, obciąża gminę opłatami za korzystanie z drogi. Czy na podstawie umowy można odebrać spółdzielni prawo użytkowania wieczystego w części? Czy rozwiązaniem mogłoby być wydzielenie części działki pod drogę, zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego?
- Czy istnieje możliwość rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w przypadku, gdy grunt oddano w użytkowanie wieczyste w latach 90. ze stawką 3%, a obecnie grunt pozostaje niezagospodarowany?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste był początkowo spełniony poprzez zabudowę, ale budynek został później wyburzony?

- W jaki sposób rozwiązać umowę użytkowania wieczystego w przypadku zalegania z opłatami przez okres 5 lat, gdy użytkownik wieczysty znajduje się w stanie upadłości?
- Czy organ może odmówić sprzedaży gruntu na rzecz użytkownika wieczystego na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozwiązać umowę użytkowania wieczystego w celu odzyskania nieruchomości, jeżeli cel jej oddania był początkowo spełniony poprzez zabudowę, lecz w momencie złożenia wniosku nieruchomość jest niezabudowana?

## Prowadzący:

**Adam Müller** – doktor nauk prawnych, radca prawny. Wieloletni praktyk Urzędu Miejskiego w Łabiszynie zajmujący się między innymi gospodarką nieruchomościami, w tym regulacją stanów prawnych. Interesuje się i bada wszelkie aspekty związane z prawem nieruchomości, zarówno w ramach prawa cywilnego i administracyjnego, ale także postępowania administracyjnego i kompensacyjnej funkcji prawa karnego. Poza wykształceniem prawniczym, uzyskał także licencjat z administracji o specjalności: zarządzanie i obrót nieruchomościami. Przeprowadził setki praktycznych godzin szkoleniowych dla pracowników administracji publicznej.

## Terminy i szkolenia

**Data:** 20 listopada 2026 09:00-14:00
**Miejsce:** Wideoszkolenie

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*