

Korzyści dla osób mających prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

I. Zasoby nieruchomości

Do celów niniejszego opracowania bardzo pomocne jest sprecyzowanie jak należy rozumieć:

- a) zasób nieruchomości Skarbu Państwa,
- b) gminne zasoby nieruchomości,
- c) powiatowe zasoby nieruchomości;
- a) wojewódzkie zasoby nieruchomości

Do **zasobu nieruchomości Skarbu Państwa** należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa (art. 21 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. wraz dalszymi zmianami, określana dalej skrótem UGN). Należy wprowadzić wyjaśnienie, iż kilkaset spółek, które gospodaruje mieniem Skarbu Państwa (w tym również nieruchomościami), po likwidacji tego ministerstwa z dniem 01.01.2017, przeszło, w zależności od profilu działalności spółki, pod zarządzanie odpowiednio: premiera, ministra energii (zarządza 42), ministra gospodarki morskiej i żeglugi śródlądowej (11 spółek), ministra infrastruktury i budownictwa(47 spółek), ministra kultury i dziedzictwa narodowego, ministra obrony narodowej (20 spółek), ministra rolnictwa i rozwoju wsi, ministra rozwoju i finansów (240 spółek), ministra sportu i turystyki, ministra spraw wewnętrznych i administracji, ministra zdrowia. Powyższe centralne organy naczelne administracji rządowej, które zarządzają poszczególnymi spółkami, wykonują obecnie prawa z akcji, które należały przedtem do ministerstwa Skarbu Państwa.

Do **gminnego zasobu nieruchomości** należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy (art. 24. 1. UGN).

Do **powiatowego zasobu nieruchomości** należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu (art. 25a UGN).

Do **wojewódzkiego zasobu nieruchomości** należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego województwa (art. 25c UGN).

II. Trzy kategorie osób uprawnionych

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (UGN) ujmuje trzy kategorie osób, mających prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli nieruchomości te zbywane są z powyższych czterech zasobów. Wyjaśnienie wymaga w tym przypadku pojęcie **zbycie nieruchomości** - przez zbycie nieruchomości ustawodawca rozumie **sprzedaż nieruchomości lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste**.

Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości z powyższych zasobów przysługuje osobie, jeżeli spełnia ona **jednego** z powyższych kryteriów:

1. przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów;
2. jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą;
3. jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Warto wiedzieć, że w przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu, stosuje się wyżej przytoczoną kolejność (art. 34.2. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

III. Uwarunkowania dla powyższych kategorii osób uprawnionych

1. Termin złożenia wniosku

Osoba, która należy do **pierwszej** lub **drugiej** kategorii, może skorzystać z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie (jest nim wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz do oddania w użytkowanie wieczyste, sporządzony przez właściwy organ i podany do publicznej wiadomości), więc warto regularnie sprawdzać informacje zamieszczone na stronie internetowej właściwego urzędu, na stronach internetowych BIP (Biuletyn Informacji Publicznej) oraz w prasie lokalnej. Termin złożenia wniosku dla **pierwszej i drugiej** kategorii osób, mających prawo pierwszeństwa w nabyciu, **nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu**.

Najemca lokalu mieszkalnego, który zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony, może nabyć wynajętą nieruchomość, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten **nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia**.

2. Warunek zgody na cenę nieruchomości

Warto podkreślić, że uprawnione osoby korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na **cenę ustaloną** w sposób określony w UGN (art. 34. 5.). **Cenę nieruchomości** tej ustala się na podstawie jej **wartości** (art. 67. 1. UGN), a wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie art. 7 powyższej ustawy. W przypadku wysokości ustalonej ceny, osoba uprawniona powinna zwrócić szczególną uwagę na to, do jakiej kategorii należy, ponieważ ustawodawca uzależnił **sposób ustalania ceny nieruchomości** od tego, do **jakiej kategorii należy osoba uprawniona**. Jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów (osoba należąca do **pierwszej kategorii** osób uprawnionych), **cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości**.

Przykład nr 1:

Rzeczoznawca majątkowy otrzymał z urzędu gminy UM zlecenie dotyczące wyceny niezabudowanej nieruchomości gruntowej X, w celu jej zbycia. Niezabudowana nieruchomość gruntowa X przylega do działki gruntu Y, która nie spełnia wymogów działki budowlanej, lecz została zabudowana wcześniej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Działka gruntu Y wraz niezabudowaną nieruchomością gruntową X spełniałaby wymogi działki budowlanej. Wobec powyższego do urzędu gminy UM zostało zgłoszone roszczenie łącznie przez właścicieli wszystkich lokali. Po podaniu do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez burmistrza miasta UM, właściciele lokali korzystając z prawa pierwszeństwa złożyli wniosek o nabycie nieruchomości X, wyrażając zgodę na cenę za powyższą nieruchomość, która zgodnie z dyspozycjami UGN została ustalona według zasady:

$$C_n = W_n \quad (1)$$

gdzie,

C_n – cena nieruchomości gruntowej niezabudowanej X

W_n – wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej X, określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

W stosunkowo mniej korzystnej sytuacji znajdują się pozostałe 2 kategorie osób uprawnionych - **cenę nieruchomości w tym przypadku ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość**.

Przykład nr 2:

Rzecznawca majątkowy otrzymał z urzędu gminy UM zlecenie dotyczące wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny wolno stojącym, w celu zbycia. Jedyny spadkobierca osoby, która została pozbawiona prawa własności do powyższej nieruchomości w dniu 26.06.1983 r., złożył wniosek o nabycie powyższej nieruchomości 4 tygodnie po wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez właściwy organ, wyrażając zgodę na cenę, która w tym przypadku, zgodnie z postanowieniami UGN została ustalona według zasady:

$$C_n \geq W_n \quad (2)$$

gdzie,

C_n – cena nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny wolno stojącym

W_n – wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny wolno stojącym, określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przykład nr 3:

Rzecznawca majątkowy otrzymał z urzędu gminy UM zlecenie dotyczące wyceny nieruchomości lokalowej, w celu zbycia. Najemca nieruchomości lokalowej X, mający umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, otrzymał zawiadomienie od burmistrza miasta UM o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym mu pierwszeństwem w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Najemca postanowił skorzystać z prawa pierwszeństwa w nabyciu składając wniosek o nabycie we właściwym terminie, wyrażając zgodę na cenę, która identycznie jak w przykładzie nr 2, zgodnie z postanowieniami UGN została ustalona według zasady:

$$C_n \geq W_n \quad (3)$$

gdzie,

C_n – cena nieruchomości lokalowej

W_n – wartość nieruchomości lokalowej, określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

IV Korzyści dla osób mających pierwszeństwo w nabyciu

1. Sprzedaż z bonifikatą

a) Możliwość sprzedaży z bonifikatą

Tym co jednak zapewnia rzeczywiste korzyści dla osób mających prawo pierwszeństwa w nabyciu jest **możliwość** udzielenia **bonifikaty od ustalonej ceny**.

Co do **pierwszej kategorii** osób mających prawo pierwszeństwa ustawodawca przewiduje taką możliwość jedynie dla właścicieli lokali, którym przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali
- po rozpatrzeniu przez właściwe organy wniosków poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców o przywrócenie własności tej nieruchomości

Dla **drugiej kategorii** osób mających prawo pierwszeństwa w nabyciu ustawodawca przewiduje taką możliwość pod warunkiem, że **nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.**

Wszystkich najemców lokali mieszkalnych, którzy zawarli umowy na czas nieoznaczony, ustawodawca ujmuje jako grupę, dla której UGN przewiduje ewentualną możliwość do udzielenia bonifikaty.

b) By prawnie przewidziana możliwość udzielenia bonifikaty stała się sprzedażą z bonifikatą

Właściwy organ (należy przez to rozumieć starostę, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa) **może udzielić bonifikatę** dla powyższych osób na podstawie odpowiedniego **zarządzenia** wojewody (w przypadku, kiedy nieruchomości jest własnością Skarbu Państwa) albo na podstawie **uchwały rady gminy/rady powiatu/ sejmiku wojewódzkiego** (w przypadku, kiedy nieruchomość jest własnością gminy/powiatu/województwa).

W zarządzeniu wojewody albo w uchwale rady lub sejmiku, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. W przypadku lokalu mieszkalnego, w powyższej ustawie wydano nawet konkretne dyspozycje, dotyczące sposobu obliczania bonifikaty – bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w

Profesjonalna wycena nieruchomości

prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości. (art. 68. 1a. UGN).

Przykład nr 4

Prezydent miasta N sporządził wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, w którym również znalazła się nieruchomość lokalowa Y. Sprzedaż powyższej nieruchomości następuje z równoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu, wielkość którego jest proporcjonalna do udziału właściciela nieruchomości lokalowej Y w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z postanowieniami uchwały nr XXXY/16 rady miasta N, stawka procentowa bonifikaty w przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowej najemcy nieruchomości lokalowej Y, który zawarł umowę na czas nieoznaczony, wynosi 70% ceny. Rzeczoznawca majątkowy, który otrzymał z urzędu miasta N zlecenie wyceny powyższej nieruchomości, działając zgodnie z przepisami prawa, określił wartość nieruchomości lokalowej Y (wraz z udziałem w działce gruntu jako **przedmiotu prawa własności**), a z wartości tej wyodrębnił: a) wartość lokalu mieszkalnego oraz b) wartość udziału w działce gruntu jako przedmiotu prawa własności. Wartość lokalu mieszkalnego została ustalona według wzoru:

$$W_l = W_{nl} - W_{upwg} \quad (4)$$

Gdzie,

W_l – wartość lokalu mieszkalnego,

W_{nl} – wartość nieruchomości lokalowej Y,

W_{upwg} – wartość udziału właściciela nieruchomości lokalowej Y w prawie własności gruntu, na którym położony jest budynek z lokalami.

Wyżej określone wartości stanowią podstawę ustalenia: a) **ceny lokalu mieszkalnego [(C_l); C_l ≥ W_l]** oraz **ceny prawa własności gruntu, ustalonej proporcjonalnie do udziału właściciela w nieruchomości lokalowej Y w nieruchomości wspólnej, [(C_{upwg}); C_{upwg} ≥ W_{upwg}]**

Prezydent miasta N udzielił najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu bonifikatę od ceny nieruchomości lokalowej Y, a cenę z bonifikatą obliczono zgodnie z postanowieniami UGN, według następującej zasady:

$$C_b = C_l (1 - 0,70) + O_{puw} (1 - 0,70) \quad (5)$$

Gdzie,

C_b – cena z bonifikatą,

C_l – cena lokalu, ustalona na podstawie W_l ze wzoru (4),

O_{puw} – opłata pierwsza za użytkowanie wieczyste gruntu, która wynosi od 15 do 25 % **ceny gruntu, odpowiadającej udziałowi właściciela nieruchomości lokalowej Y w nieruchomości wspólnej jako przedmiotu prawa własności** (C_{upwg} z powyższego wzoru 4).

c) Ograniczenia dotyczące sprzedaży oraz sposobu korzystania z nieruchomości w przypadku sprzedaży z bonifikatą

W przypadku udzielenia bonifikaty przy nabyciu nieruchomości w trybie przewidzianym powyżej, ustawodawca nakłada pewne ograniczenia dotyczące terminu sprzedaży nieruchomości oraz sposobu korzystania z niej. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68. 2. UGN).

Sankcje dotyczące zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji nie stosuje się w przypadku:

- zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej (należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu);

- zmiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;

- sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie: innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Profesjonalna wycena nieruchomości

mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego

2. Rozłożenie płatności na raty.

Warto zwrócić uwagę na to, że art. 70. 2. UGN przewiduje dla osoby, która nabywa nieruchomość w drodze bezprzetargowej, prawo do rozłożenia płatności na raty. Otóż, niezależnie czy osoba ma tylko pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości z powyższych zasobów bez prawa do możliwości udzielenia bonifikaty, czy prawo przewiduje dla niej również możliwość udzielenia takowej bonifikaty, osoba ta ma może skorzystać z przewidzianej dla niej prawa rozłożenia płatności na raty.

Wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega jednak zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. (art. 70. 2. UGN).

Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski (art. 70. 3. UGN). Ustawa przewiduje możliwość odstępstwa – wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot własności Skarbu Państwa, a rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio przedmiot własności gminy, powiatu lub województwa, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 3, stopy procentowej (art. 70. 4. UGN).

Opracowanie:

Iwan Sepetliew