

## Użytkowanie wieczyste

Jak ustalać cenę sprzedaży? W jaki sposób ustalić okresy, stawki i cel użytkowania? Co ile lat należy waloryzować? Zmiany stawek 1% na 3%, 3% na 1%, a także powyżej 3%. Procedura rozwiązywania użytkowania wieczystego

**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.

### **Projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe!**

Praktyczne szkolenie dla pracowników gmin i miast zajmujących się gospodarką nieruchomościami, które krok po kroku porządkuje sprzedaż prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych. Na przykładach omówimy procedurę, kompetencje organów, ustalanie ceny (operat i jego aktualność), VAT, bonifikaty oraz wątki pomocy de minimis, a także najczęstsze „trudne przypadki” (m.in. garaże, drogi wewnętrzne, rozbieżności między stanem faktycznym a EGiB/KW). W trakcie szkolenia uczestnicy mogą zadawać pytania na czacie i od razu odnieść omawiane zasady do własnych spraw.

## W programie m.in.:

- **Sprzedaż „klasyczna” na rzecz użytkownika wieczystego:** kiedy można, kiedy nie można, i jak liczyć 10 lat (art. 32 u.g.n.)
- **Uchwały vs zarządzenia vs kompetencje organów:** co musi rada, co może wójt/burmistrz, jak bezpiecznie ułożyć „wytyczne” i zgodę na sprzedaż (praktyka JST)
- **Ustalanie ceny i operat:** kiedy trzeba nowy operat, kiedy można wykorzystać „aktualizacyjny”, co z klauzulą celu wyceny i zgodą rzeczoznawcy (art. 69 u.g.n. + praktyka)
- **VAT przy sprzedaży/przekształceniach:** kiedy doliczać VAT, jak traktować grunty „przed/po 1.05.2004”, co z fakturowaniem przy udziałach i różnych nabywcach (praktyczne scenariusze)
- **„Nieruchomość zabudowana” i stan faktyczny vs ewidencja/KW:** garaże, drogi wewnętrzne, wiaty, urządzenia liniowe, budynek „w papierach jest – w terenie go nie ma” (najczęstsze spory)
- **Zmiana stawki procentowej i aktualizacja opłat rocznych:** kiedy wypowiedzenie, jak liczyć przy skokach >2x (art. 77 ust. 2a), jak działa spór SKO/sąd i co z opłatą w trakcie sporu
- **Pomoc publiczna / de minimis oraz bonifikaty:** kiedy w ogóle wchodzi, jak liczyć „dzień udzielenia pomocy”, kurs euro, dopłaty przy przekroczeniu limitu, dokumenty do weryfikacji (praktyka kompletowania akt)

## 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 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:

### **SPRZEDAŻ UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**

- Czy gmina powinna mieć ustalone zasady i szczegółowe wytyczne wykupu na podstawie przepisu art. 32?
- Jak sprzedać działkę, która jest użytkowana jako teren zielony/rekreacyjny?
- Czy przy sprzedaży użytkowania wieczystego doliczamy VAT?
- Na podstawie jakiej ustawy przekształcamy lub sprzedajemy garaże wybudowane na użytkowanie wieczyste?
- 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.?
- Czy burmistrz w każdym przypadku w drodze zarządzenia może ustalić inną wielokrotność ceny przy jej ustalaniu?
- Czy przy żądaniu na podstawie przepisów epizodycznych można w uchwale zawrzeć zapis, że cena sprzedaży jest równa wartości?
- Jeżeli są nowe operaty szacunkowe do aktualizacji opłaty, to czy mogą być wykorzystane do obliczenia ceny sprzedaży?
- 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, jeżeli została wypowiedziana opłata, a użytkownik złożył wniosek o sprzedaż użytkownika?
  - Czy jest jakiś termin, do którego muszą być określone i podjęte wytyczne dot. sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkownika wieczystego?
  - Użytkownik wieczysty chce wykupić użytkownika wieczystego. Nieruchomość zabudowana budynkiem handlowo-usługowym (tak jest w rejestrze gruntów), natomiast fizycznie budynku już nie ma. Użytkownik nie zgłosił tego faktu, nie ma WZ, aby ewentualnie zmienić stawkę. W jaki sposób sprzedać prawo użytkownika wieczystego?
  - Za dzień ustalenia pomocy uznaje się dzień zawarcia umowy kupna-sprzedaży. Na jaki dzień przyjąć kurs euro do wyliczenia limitu, jeżeli przed zawarciem aktu należy spisać protokół ustaleń sprzedaży, w którym będą zawarte kwoty do zapłaty?
  - Czy gmina musi podjąć uchwałę w sprawie szczególnych warunków sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego?
  - 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 w przypadku uchwalenia zasad konieczna jest każdorazowa zgoda rady na sprzedaż nieruchomości?
  - Właścicielem gruntu jest osoba fizyczna, która wnioskuje o wykup działki, a prowadzi działalność gospodarczą. Co w takiej sytuacji?
  - Jeżeli na działce są 3 stawki procentowe, to którą stawkę przyjmujemy do obliczenia ceny wykupu w oparciu o przepisy epizodyczne?
  - Jeżeli na gruncie znajduje się nieruchomość z 10 lokalami, to czy po nowelizacji ustawy 3 osoby mogą wykupić użytkownika wieczystego do 3 lokali?
  - Czy należy podjąć uchwałę w sprawie określenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników? Czy lepiej podjąć uchwałę w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych, oddanych w użytkownika wieczystego oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych?
  - Czy przy każdej sprzedaży należy wykonać nową wycenę, chyba że w ciągu ostatnich 12 miesięcy była wykonana w celu aktualizacji? Czy można te koszty przenieść na wnioskodawcę?
  - Czy jest określony czas, kiedy musimy odpowiedzieć na wniosek lub w jakim terminie zrealizować sprzedaż?
  - Zdaniem rzeczoznawcy określona wartość sprzedaży użytkownika wieczystego nie była równa wartości gruntu. Czy po zmianie przepisów mamy zlecać wykonanie operatu określającego wartość nieruchomości, czy wykupu użytkownika wieczystego?
  - Czy w przypadku sprzedaży na podstawie przepisów epizodycznych nie mamy widełek, tylko cena jest określona sztywno?
  - Czy raty przy sprzedaży podlegają waloryzacji?
  - Czy przy sprzedaży (przepisy epizodyczne) zwracamy nadpłatę opłaty z tytułu użytkownika 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?
  - Wartość nieruchomości wynosi 80 tys. zł, a po obliczeniu 20x stawka procentowa, wartość nieruchomości wynosi 60 tys. zł. Czy gmina może podnieść cenę sprzedaży?
  - Czy gmina obligatoryjnie musi podjąć uchwałę w sprawie określenia zasad, nawet jeśli nie ma

wniosku użytkownika wieczystego?

- Czy jest określony czas na podjęcie uchwały na podstawie przepisu art. 32 1b?
- Czy poza zgodą rady i zarządzeniem burmistrza potrzebujemy uchwały o zasadach?
- Czy w uchwale gminy można zawrzeć zapis, że sprzedajemy nieruchomość tylko przy wpłacie jednorazowej ceny?
- Czy przepis art. 198i (obowiązek podjęcia uchwały przez 4 miesiące) nie daje kompetencji radzie do ustalenia odpłatności wykupu użytkownika wieczystego przedsiębiorcom w wysokości równej wartości nieruchomości? Jeżeli gmina chce docelowo sprzedać wszystkie nieruchomości za 100%, to czy powinna podjąć indywidualne uchwały?
- Jeżeli jest niewłaściwa stawka procentowa, to czy przed sprzedażą powinniśmy ją zmienić?
- Czy musimy przeprowadzić aktualizację operatu szacunkowego i na tej podstawie obliczyć cenę, którą wskażemy w wykazie do sprzedaży?
- Czy zarządzenie zastąpi uchwałę rady zgodę na sprzedaż nieruchomości?
- Czy zawsze należy podjąć uchwałę na temat wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkownika wieczystego, a później drugą uchwałę uzyskującą zgodę rady gminy na sprzedaż nieruchomości użytkownikowi wieczystemu?
- 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?
- Jeżeli rozpoczęliśmy procedurę sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego w lipcu, obecnie jest protokół rokowań do podpisu, to czy możemy ją zakończyć na starych zasadach?
- Z jakiego przepisu wynika fakt, że nie stosujemy przepisów o pomocy publicznej przy sprzedaży gruntu dla przedsiębiorcy, na którym nie jest prowadzona działalność gospodarcza?
- Czy powinna zostać uchwalona odrębna uchwała w sprawie zasad sprzedaży użytkownika wieczystego? Czy wystarczy, jeżeli jest podjęta uchwała generalna w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości?
- Czy każda gmina powinna podjąć uchwałę o zasadach przeznaczania nieruchomości do zbycia na rzecz użytkowników wieczystych zgodnie z przepisem art. 32 ust. 1b Ustawy o gospodarce nieruchomościami? Czy wystarczy każdorazowo uchwała rady miasta wyrażająca zgodę na sprzedaż, a następnie zarządzenie burmistrza o przeznaczeniu na sprzedaż oraz zarządzenie o wykazie?
- Co w przypadku, gdy nikt nie wystąpi z wnioskiem o sprzedaż?
- Czy przy sprzedaży użytkownika wieczystego konieczne jest sporządzenie aktualnego operatu?
- Czy możemy trzymać się przepisów ustawowych bez uchwał rady?
- Czy każdorazowo można przygotować uchwałę pod danego użytkownika wieczystego?
- Czy gmina będąca właścicielem nieruchomości może odkupić prawo użytkownika wieczystego od użytkownika wieczystego?
- Do momentu wykupu użytkownik wieczysty dokonuje wpłat do 31 marca. Jeżeli sprzedaż nastąpi w lipcu, to co z wniesioną opłatą?
- Czy aktualizacje opłat zrobione w 2023 r. będą skuteczne w przypadku złożenia wniosku o wykupienie? Czy będzie można wykorzystać operaty "aktualizacyjne" na potrzeby wykupu (jest w nich podany cel wyceny i klauzula o wykorzystaniu operaty wyłącznie na potrzeby tego celu)?
- Czy cena sprzedaży to wartość gruntu?
- Czy grunty oddane w użytkowanie wieczyste pod zabudowę garażową będą mogły zostać sprzedane użytkownikom wieczystym?
- Co to jest nieruchomość zabudowana? Jak interpretować drogi, garaże, blaszaki, domki holenderskie i wiaty? Jak interpretować urządzenia liniowe w działce, np. wodociągi?

- Co, jeżeli garaże są w osobnych KW?
- W jaki sposób liczona jest odpłatność za przekształcenie na podstawie przepisów Ustawy z 2005 r.? Grunt pod garażem.
- Czy współwłaścicielom lokali będzie przysługiwać roszczenie o wykup?
- Czy gmina będzie miała obowiązek sprzedać nieruchomość na rzecz użytkownika wieczystego?
- Czy sprzedajemy użytkowanie wieczyste, niezależnie na jaki cel zostało oddane?
- Jeżeli JST nie są zainteresowane sprzedażą nieruchomości, to czy można wydzielić działkę zajęta pod budynek, żeby zrealizować zadanie użytkownika wieczystego, a odmówić co do niezabudowanej części nieruchomości?
- Czy użytkownik wieczysty dla gruntu zabudowanego garażem ma prawo wyboru, czy wystąpić o sprzedaż użytkowania wg nowelizacji u.g.n., czy wystąpić o przekształcenie w drodze decyzji zgodnie z ustawą z 2005 r.?
- Czy można sprzedać użytkowanie wieczyste innej osobie lub firmie? Czy w takim przypadku zawierana jest umowa pomiędzy podmiotami? Czy nowy użytkownik wieczysty może wykupić to użytkowanie, jeżeli właścicielem jest gmina?
- Co, jeżeli użytkownik sprzedał użytkowanie i druga osoba w dalszym ciągu nie realizuje celu? Czy możemy wygasić prawo użytkowania wieczystego?
- Jeżeli firma ma w użytkowaniu wieczystym kilka działek i część z nich jest zabudowana, a dwie niezabudowane tworzą jedną firmę, to czy można ją sprzedać?
- Czy do sprzedaży konieczne jest podjęcie uchwały, o której mowa w przepisie art. 32?
- Czy sprzedajemy użytkowanie wieczyste, niezależnie na jaki cel zostało oddane?
- Jeżeli na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jest budynek wielolokalowy, w który jest więcej lokali użytkowych niż mieszkalnych i nie został przekształcony z mocy prawa z 2018r., to czy w świetle projektowanej ustawy będzie można sprzedać go na preferencyjnych warunkach? Czy jest wymagany wniosek wszystkich współwłaścicieli lokali?
- Czy grunty oddane w użytkowanie wieczyste pod zabudowę garażową będą mogły zostać sprzedane użytkownikom wieczystym
- Czy sprzedaż gruntu pod garażami dla użytkowników wieczystych będzie na podstawie nowelizacji?
- Czy grunt oddany pod garaże osobie fizycznej można sprzedać na podstawie przepisów ogólnych?
- Czy wystarczy, że użytkownik wieczysty nie będzie spełniał jednego warunku z przepisu art. 198g ust. 2 i gmina będzie mogła odmówić sprzedaży gruntu na podstawie przepisu art. 198g ust. 1?
- Jeżeli wniosek był złożony w zeszłym roku o sprzedaż, to czy teraz powinien nowy?
- Czy od 1 września rada w formie uchwały musi każdorazowo wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości użytkownikowi?
- Czy w przypadku gruntów Skarbu Państwa trzeba będzie też każdorazowo mieć zgodę wojewody na sprzedaż?
- Użytkownikiem wieczystym w naszej gminie jest. Miesiąc temu sprzedała działkę, na której było ustanowione użytkowanie wieczyste (na części tej działki powstał parking - taki być cel ustanowienia użytkowania) osobie prywatnej. Czy ta osoba będzie mogła wykupić od gminy użytkowanie? Czy przysługują tej osobie preferencyjne warunki sprzedaży? Czy należy odczekać 10 lat? Czy należy to traktować jako ciągłość użytkowania wieczystego?
- Czy rokowania poprzedza zgoda rady miejskiej na sprzedaż i wywieszenie wykazu tak jak było dotychczas przy sprzedaży?
- Dawny sklep stoi obecnie pusty, a użytkownik wieczysty nabył go 5 lat temu i wystąpił do wójta o zmianę sposobu użytkowania na mieszkalny, ale nadal nikt tam nie mieszka. Czy trzeba zrobić rokowania?

- Czy preferencyjną cenę sprzedaży ustala się na wniosek przedsiębiorcy?
- 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?
- 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 powrotem działki na własność. 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?

## **BONIFIKATY**

- Czy wpisanie terenu nieruchomości w strefę układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków daje prawo do bonifikaty 50 %?
- Która bonifikata w przypadku, gdy użytkownikiem wieczystym jest osoba fizyczna, posiada Kartę Dużej Rodziny i jednocześnie prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą?
- Czy uchwała o udzieleniu bonifikat i zarządzenie burmistrza ws. określenia warunków sprzedaży może zostać podjęta w momencie wpłynięcia wniosku?
- Czy udzielenie bonifikaty w wysokości 90% z Kartą Dużej Rodziny stanowi pomoc de minimis?
- 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?
- Jeżeli przekształcenie nastąpiło na podstawie przepisu art. 13 Ustawy o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości, to czy przysługuje bonifikata?
- Czy przy sprzedaży na zasadach ogólnych użytkownikowi udziela się bonifikat?
- Czy cenę nieruchomości z przepisu art. 69 można jeszcze obniżyć o wartość bonifikaty z uchwały?
- Na działce stanowiącej własność gminy jest ustanowione użytkowanie wieczyste dla GS Samopomoc Chłopska. Celem ustanowienia użytkowania było postawienie budynku piekarni. Na działce została wybudowana piekarnia, która obecnie nie funkcjonuje. GS chce sprzedać działkę. Czy gminie przysługuje pierwszeństwo wykupu lub jakaś bonifikata? Jak wystosować pismo do GS z propozycją wykupu użytkowania wieczystego czy wykupu użytkowania i budynku piekarni?
- Czy w ramach nowych przepisów są przewidziane jakieś bonifikaty?
- Następcą prawnym 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?
- Jeżeli gmina nie podejmie uchwały, to czy wchodzimy na zasady SP, ale ze bez bonifikat z przepisu art. 198k?
- Czy podejmujemy jedną uchwałę o bonifikacie do przepisów ogólnych i epizodycznych?

## **AKTUALIZACJA OPŁAT ROCZNYCH, ZMIANA STAWEK PROCENTOWYCH, OPERATY:**

- Czy w celu sprawdzenia wartości nieruchomości co 3 lata należy sporządzić operat szacunkowy? Na jakiej podstawie ustalić wartość nieruchomości?

- Czy kosztami sporządzenia operatu szacunkowego można obciążyć wnioskodawcę?
- Czy operat sporządzony w czerwcu 2023 r., przed zmianą rozporządzenia, może posłużyć do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste na 2024 r.?
- Jeżeli użytkownik wieczysty przyjmie ofertę, to czy możemy przyjąć operat?
- Kto ponosi koszt sporządzenia operatu w przypadku potrzeby sporządzenia nowego?
- Rozłożenie opłaty na raty. Czy potrzebna jest zgoda wojewody? Jaka liczba rat? Jakie oprocentowanie?
- Czy ustala się opłatę roczną, jeżeli zapłacono za cały okres użytkowania wieczystego?
- Czy po otrzymaniu operatu, jeżeli wykorzystujemy zapytanie do rzeczoznawcy, możemy wykorzystać operat do aktualizacji opłaty za zgodą rzeczoznawcy?
- Co, jeżeli aktualizacja operatu przewyższa dwukrotnie dotychczasową opłatę roczną? Czy bierzemy stawkę procentową i mnożymy x 20 wartość nieruchomości?
- Czy można najpierw zaktualizować opłatę, a w przyszłym roku sprzedać nieruchomość?
- Aktualizacja opłaty nie częściej niż raz na 3 lata. Czy jest górna granica? Co ile jest obowiązek aktualizacji?
- 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 można rozwiązać umowę użytkowania wieczystego, jeżeli ktoś nie dokonuje opłat?
- Co w sytuacji, gdy gmina nie naliczała opłat na rzecz użytkowania wieczystego?
- Czy może być stawka opłaty rocznej wyższa niż 3 %, tj. 5%?
- Co w przypadku, gdy użytkownik wieczysty co roku nie reguluje opłaty? Czy co roku musimy występować do sądu o wydanie nakazu zapłaty, a następnie sprawę skierować do komornika? Czy można w takiej sytuacji rozwiązać umowę?
- Od jakiej wartości nieruchomości oblicza się opłatę? Netto czy brutto?
- Czy Polski Związek Działkowców zwolniony jest z opłat za użytkowanie wieczyste?
- Czy kluby sportowe zwolnione są z opłat za użytkowanie wieczyste?
- Co z wniesioną opłatą roczną, jeżeli nastąpi wygaszenie użytkowania wieczystego?
- Czy warto w tym roku robić aktualizację opłaty?
- 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?
- Podział nieruchomości był w 2023 r., nowa opłata proporcjonalna będzie w 2024. Czy dopiero za rok będzie można zaktualizować opłatę?
- Czy opłatę liczymy proporcjonalnie w przypadku współwłaścicieli?
- Czy przy aktualizacji opłaty rocznej obligatoryjne jest stosowanie wypowiedzenia?
- Jak powiadomić małżeństwo o aktualizacji opłaty rocznej? Każdego osobno czy razem?
- Jak naliczyć nowe opłaty roczne?
- Jeśli mamy operat z sierpnia 2022 r., to czy można go teraz zaktualizować? Czy należy zlecić wykonanie nowego?
- Czy ważny operat szacunkowy, niewykorzystany do aktualizacji opłaty rocznej, może być wykorzystany do procedury sprzedaży?
- Czy w operacie musi być wskazany konkretny cel?
- Jeżeli rzeczoznawca sporządzi operat szacunkowy z tytułu aktualizacji opłaty rocznej na dzień 30 września br., to czy taki operat nie może być podstawą do ustalenia wartości nieruchomości?

- Czy można odwołać się od wartości nieruchomości w operacie?
- Czy w przypadku wpływu wniosku lub chęci sprzedaży użytkownika wieczystego zlecamy wycenę gruntu i przeliczamy stawkę według aktualnej ceny?
- Czy rokowania będą dotyczyły tylko zbycia nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej? Co w przypadku użytkownika przez osoby nieprowadzące działalności gospodarczej, wykorzystujące grunt pod garaż?
- Jak naliczyć nową opłatę w zaświadczeniu?
- Jeśli pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wynosi 25% wartości, czy oznacza to, że przez pierwsze 25 lat użytkownik nie uiszcza opłat rocznych?
- Czy gmina ma prawo odmówić w przypadku wniosku o 20-krotność opłaty od nieruchomości wykorzystywanej na prowadzenie działalności gospodarczej i uzależnić zbycie od wpłaty wartości rynkowej?
- Co w sytuacji, gdy współużytkownicy wieczysti nie żyją, a przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności zostało dokonane z mocy prawa? Jak ustalić krąg spadkobierców, którzy mogliby regulować opłatę przekształceniową?
- Co w przypadku, gdy użytkownik wieczysty nie żyje (wraca awizo z adnotacją, że nie żyje)?
- Czy zwolnienie z opłaty przechodzi na nowego nabywcę?
- Opłata została pobrana na 15 lat, do roku 2014. Od roku 2015 opłata nie była pobierana. Jak można uregulować kwestię opłaty przed przekształceniem? Za ile lat wstecz można pobrać opłatę? Czy najpierw musi być uregulowana płatność zaległa przed przystąpieniem do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności?
- 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?
- Kto ponosi koszty za sporządzenie operatu u notariusza?
- Czy rok, w którym wniesiono pierwszą opłatę, nie jest wliczony w okres, na jaki zawarto umowę użytkowania wieczystego?
- Czy decyzja o aktualizacji opłaty podejmowana jest zarządzeniem wójta czy uchwałą rady gminy?
- Jeżeli zmieniamy opłatę współwłaścicielom, to czy dla każdego osobno proporcjonalnie do udziału w gruncie? Czy jedna zmiana dla wszystkich?
- Na jaki adres wysyłać wypowiedzenie, aby było skuteczne?
- Jeżeli opłata nie będzie dwa razy większa, to czy jest płatna jednorazowo?
- Czy przy aktualizacji opłaty rocznej nowa kwota jest płatna jednorazowo?
- Działka została oddana w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem pod budowę domu letniskowego w ciągu 5 lat od daty oddania gruntu w użytkowanie, najpierw decyzją w 1989r., a następnie aktem notarialnym. Do dnia dzisiejszego budynek nie został wybudowany. Wręcz przeciwnie - działka nie jest użytkowana - porośła już drzewami. W ubiegłym tygodniu użytkownik wieczysty zwrócił się o sprzedaż prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego. Od czasu oddania działki w użytkowanie wieczyste tylko raz w 2010r. była dokonana aktualizacja opłat rocznych. Stawka roczna w decyzji z 1989r. została ustalona na poziomie 3%. W tym roku chcemy aktualizować opłatę, jakie kroki powinniśmy podjąć?
- Czy nowa ustawa obejmuje zbycie działek zabudowanych garażami i budynkami letniskowymi?
- Czy działki letniskowe też będą podlegać pod nowe przepisy?
- Kryteria wyboru nieruchomości przeznaczonych w danym roku do aktualizacji opłaty rocznych w przypadku, gdy w użytkowaniu wieczystym znajduje się znaczna ilość nieruchomości
- Jakie informacje o aktualizowanej nieruchomości należy zweryfikować?

- Jakie dokumenty należy zgromadzić do zlecenia wyceny nieruchomości?
- Czy można aktualizować opłatę roczną nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej?
- Operat szacunkowy jako dowód w sprawie o ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej – omówienie
- Czy możemy wykorzystać operaty wykonane w grudniu zeszłego roku?
- Kto powinien weryfikować operat szacunkowy?
- W jaki sposób dokonać oceny operatu szacunkowego?
- Co w przypadku kiedy operat zawiera błędy, jest nieprawidłowo sporządzony?
- Jakie elementy powinno zawierać wypowiedzenie opłaty rocznej?
- Na czym polega aktualizacja wieloetapowa?
- Wyjaśnienie art. 77 ust. 2a U.G.N. – dotyczy sytuacji, kiedy przez długi czas nie było aktualizacji opłaty rocznej (rozliczenie opłaty w 3 kolejnych latach-na przykładzie)
- Błędy dyskwalifikujące „wypowiedzenie”
- Kiedy są przesłanki do odwołania do SKO?
- Rola Samorządowego Kolegium Odwoławczego w procedurze ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego
- Postępowanie przed SKO
- Kiedy i na jakich zasadach zawrzeć ugodę w postępowaniu prowadzonym przez SKO?
- Jakie są korzyści z zawarcia ugody z użytkownikiem wieczystym w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej?
- Wysokość opłaty rocznej w trakcie sporu o aktualizację opłaty rocznej
- Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na wniosek  
Nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust.
- Nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesione przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.
- Stawki procentowe stosowane ustalające wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste
- PRZYKŁAD: gmina nigdy nie pobierała ani nie robiła aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Po kontroli RIO gmina musi zrobić aktualizację opłaty rocznej. Zleciła wykonanie operatu szacunkowego działek oddanych w użytkowanie wieczyste, aby dokonać aktualizacji opłaty rocznej. Niestety nie mamy żadnych dokumentów potwierdzających stawki, jaką użytkownik wieczysty musi płacić rocznie za wskazaną nieruchomość. Wykonanie aktualizacji wysokości opłaty rocznej gmina zamierza zrobić w oparciu o obecną wartość nieruchomości i przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej w wysokości 3%. Na pewno zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie dotychczasową opłatę. Wobec tego, stosownie do art. 77 ust. 2a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę, ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka), rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Jak wykonać podziału nowej opłaty rocznej, jeżeli gmina nie posiada wcześniejszej stawki za użytkowanie wieczyste, aby ją wypowiedzieć i zgodnie z przytoczonymi przepisami odpowiednio podzielić na kolejne lata?
- PRZYKŁAD: w marcu bieżącego roku gmina wystąpiła z wezwaniem o zapłatę zaległych opłat za wieczyste użytkowanie - za 2020, 2021 2022 rok, ale pierwszy adres zamieszkania był niewłaściwy. Ponowiono wezwanie na prawidłowy adres, ale listy wróciły. Do 31.03.2023 roku opłata za 2020 rok się przedawniła. Czy można jeszcze raz wezwać do uregulowania opłaty za 3 lata, czy już tylko za 2?
- PRZYKŁAD: w grudniu ubiegłego roku gmina złożyła wniosek o zakup działki, której jest

użytkownikiem wieczystym. Został wykonany operat szacunkowy, jednak użytkownik stwierdził, że wartość użytkowania jest wysoka i nie ma takich pieniędzy, żeby zapłacić. Nie chciał także rozłożenia na raty. Teraz przyszedł, bo uzbierał odpowiednią kwotę. Czy można sprzedać mu działkę, czy trzeba czekać na wejście nowych przepisów?

- PRZYKŁAD:
- W 2023 r. wypowiedziano starą i zaproponowaną nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty złożył wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona i w SKO doszło do ugody. Czy do ustalenia ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej w trybie „roszczenia” przyjmuje się wartość nieruchomości, która była podstawą ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego?

## ZMIANY STAWKI:

- - z 1% na 3%
- - z 3% na 1%
- Opłaty specjalne
- Co w przypadku, gdy opłata za użytkowanie wieczyste wynosiła 3%, a po przekształceniu budynku rekreacyjnego w mieszkalny powinien być 1%?
- Co, jeżeli w akcie notarialnym jest wartość nieruchomości, a nie ma określonej stawki procentowej?
- Na nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza. Rada gminy nie może ustalić, że w każdym przypadku sprzedaje nieruchomość za trzydziestokrotność. Wówczas nie można przeprowadzić negocjacji i osiągnąć wartość nieruchomości w przypadku stawki 3%. Co w takiej sytuacji?
- Czy grunt oddany na cele przemysłowe, ale na którym nie prowadzi się aktualnie działalności stawka 3%?
- Co w przypadku, gdy do jednej działki przypisane są trzy stawki procentowe? Do takiej sytuacji doszło w wyniku licznych podziałów i scaleń działek.
- Jeżeli zostaną ustalone warunki WZ na rozbudowanie istniejącego budynku handlowego – 3%, cel oddania handlowy na budynek mieszkalny w przeważającej części, to czy obecnie można zmienić cel i stawkę na cel mieszkaniowy?
- Na nieruchomości było wydobywanie łoża. Po rekultywacji nieruchomości nie zmieniono stawki. Podzielono ją, a następnie działki zostały sprzedane i w chwili obecnej jest użytkowane rekreacyjne. Była stawka 3% i nadal jest 3%. Czy zmieniać cel?
- Co w przypadku, gdy była stawka 1%, a ktoś kupił nieruchomość na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej?
- Grunt był oddany na cel 3%. Obecnie cel mieszkaniowy. Na podstawie jakich przepisów dokonać przekształcenia? Użytkownik wieczysty nie wystąpił o zmianę stawki.
- Co ze stawką 5% z lat 80-tych, jeżeli cel nadal jest realizowany?
- Czy wysłanie propozycji do użytkownika wieczystego o zmianie celu po wejściu w życie ustawy po 31.08.2023 r. będzie można zastosować nową stawkę, gdy użytkownik wieczysty wystąpi z żądaniem sprzedaży na jego rzecz?
- W roku 2021 zrobiliśmy aktualizację opłaty. Nieruchomość była wykorzystywana na cel publiczny – dworzec autobusowy. Obecnie częściowo przystanek i sieć sklepów. Czy można w tym roku zmienić stawkę opłaty w związku z częściową zmianą celu?
- Nieruchomość została oddana na cele turystyczne, na działce został wybudowany i oddany w 2021 roku budynek usługowo-handlowy z lokalami mieszkalnymi, które następnie sprzedano

(współużytkowanie). Czy można zaproponować stawkę 1% właścicielom mieszkań i 3% właścicielowi na usługowe?

- Aktem notarialnym ustanowiono użytkowanie wieczyste. Są ustalone opłaty roczne oraz pierwsza opłata na podstawie wyceny. Przed sporządzeniem aktu notarialnego została wpłacona kwota z wyceny, czyli wartość gruntu, która jest mniejsza od sumy opłat rocznych oraz pierwszej opłaty. Co w takiej sytuacji?
- Czy każda zmiana stawki % powinna wiązać się z wyceną nieruchomości?
- Stosowanie stawek wyższych niż 3% PRZYKŁAD: Na gruntach Skarbu Państwa stawki procentowe niezgodne z ustawą powyżej 3% i według art. 221 nie możemy ich zmienić. Wyrok sądu nakazał zmianę stawki na 3%. Jak interpretować ten przepis?
- Stawki obowiązujące „pod garażami” (problemy z wysokością stawki przy zbyciu nieruchomości) – PRZYKŁAD: spółdzielnia mieszkaniowa posiadała garaże, które wynajmowała – stawka 3% . Nieruchomość została podzielona i sprzedana osobie fizycznej. Co z wysokością stawki? Zmienić 1%? Czy wezwać do przedłożenia oświadczenia?
- Co w przypadku gdy przedsiębiorca kupuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej magazynami ze stawką 1%? Jak udokumentować zmianę stawki % na co się powoływać?
- Czy zgłoszona przez użytkownika wieczystego zmiana sposobu użytkowania działki z terenów przemysłowych wpis w EGiB Ba na tereny mieszkaniowe B stanowi podstawę do zmiany stawki %? Od kiedy powinno się ustalić obowiązek uiszczania opłaty uwzględniają nową stawkę procentową jeśli wniosek wpłynął pod koniec roku (w listopadzie) a zmiana w ewidencji gruntów i budynków nastąpiła w styczniu nowego roku?
- Co ma większe znaczenie przy zmianie stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, sam sposób użytkowania działki czy zapis w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego?
- Czy jest możliwa zmiana stawki na wniosek użytkownika jeśli sposób wykorzystywania nieruchomości został zmieniony z Ba na B zapisem w ewidencji gruntów i budynków a studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego dla tej działki dalej wskazuje tereny o wiodącej funkcji produkcyjno – usługowej.
- Uchwała Sądu Najwyższego z 13 marca 2015 r. III CZP 116/14 -omówienie:
- Użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste
- Zgoda na podział prawny nieruchomości – Oświadczenie właściciela nieruchomości
- Procedura rozwiązania umowy użytkowania wieczystego
- Mamy nieruchomość, której użytkownikiem wieczystym jest miasto Stołeczne Warszawa. Jest to nieczynny ośrodek wypoczynkowy. Stawka 3%. Czy sprzedajemy nieruchomość na rzecz przedsiębiorcy?

## **OPŁATY ROCZNE I TERMINY ICH REGULOWANIA**

- Co zrobić w przypadku śmierci użytkowników, jeżeli opłaty były nadal wnoszone przez ich syna? Czy należy go wezwać i zawrzeć z nim nową umowę?
- Czy po aktualizacji można naliczyć jednorazową opłatę?
- Czy doliczamy VAT do opłaty przekształceniowej z ustawy z 2018 r.?
- Co, jeżeli zaktualizowana wartość nie przekracza dwukrotnie dotychczasowej opłaty?
- Jaką stawkę opłaty rocznej należy przyjąć, jeżeli gmina ma uchwałę z 1992 r. ustalającą stawkę do konkretnej sprawy?
- W jaki sposób jest ustalana opłata za przekształcenie użytkownika wieczystego gruntu zabudowanego garażem?
- Grunt został przekształcony z mocy ustawy. Od 2019 r. nie są wnoszone opłaty roczne. Właściciel zmarł w 2020 r. Nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Czy córka z własnej woli może ponieść opłaty od 2019 r.? Czy można umorzyć opłaty?
- W jaki sposób rozwiązać prawo użytkownika wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty zalega z opłatami rocznymi?
- 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?
- Czy w sytuacji zmiany powierzchni wieczystego użytkownika ze względu na podział działki i zajęcie pod dr GDDKiA wystarczy pismo z informacją o zmianie i nowym naliczeniu kwoty do wieczystego użytkownika? Czy należy tego dokonać w formie aktu notarialnego? Co z opłatą roczną za ostatni rok przy starej powierzchni gruntu? Jeżeli na dzień 01.01.2023 r. użytkowanie wieczyste było przez użytkownika wykonywane, to czy nie ma zwrotu części opłaty, ponieważ jest to opłata roczna
- 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 był 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?
- W jakiej formie powinna zostać udzielona odpowiedź w przypadku zmiany terminu płatności za użytkowanie wieczyste?
- Co z opłatami przekształceniowymi, jeżeli wydajemy zaświadczenie dzisiaj, ponieważ pominięto nieruchomości przy wydawaniu zaświadczeń w 2019?
- Co w przypadku, gdy mamy zakład produkcyjny, który ogłosił upadłość, a chcemy dokonać aktualizacji opłaty? Czy możemy wystąpić do wyznaczonego dla tego przedsiębiorcy syndyka mas upadłościowych? Czy odebranie przez niego dokumentu można uznać za skuteczne wypowiedzenie, a tym samym od nowego roku rozpocząć naliczanie nowej wysokości opłaty?
- Jeżeli użytkownik wieczysty nie żyje i nie ma przeprowadzonego spadku, to czy przysługuje opłata za użytkowanie?
- Czy gmina na obowiązek co roku wysyłać informację o wysokości opłaty rocznej?
- Kogo i na jakiej podstawie obciążać opłatą roczną za rok bieżący?
- Zmiany użytkowników wieczystych. Co w przypadku gdy nie docierają akty notarialne do gminy? Czy da się coś z tym zrobić?
- Z jakich innych źródeł możemy pozyskać informację o zmianie użytkownika wieczystego?

- Naliczenie opłaty na tory w miejscu, gdzie działki były zwolnione – w jaki sposób?
- Przesunięcie terminu płatności – podstawa prawna
- Analiza przedłożonych wraz z wnioskiem dokumentów
- Zasadność i skutki pozytywnego rozpatrzenia wniosku

## **PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI - USTAWA Z 20 LIPCA 2018 r., MECHANIZM OPÓŹNIONEGO PRZEKSZTAŁCENIA, OPŁATY, WALORYZACJA**

- Czy w praktyce data przekształcenia będzie dniem złożenia przez spółkę wniosku do sądu? Czy dzień, w którym sąd zrealizuje ten wniosek?
- 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.?
- Czy podlega przekształceniu grunt pod domki letniskowe?
- Jak zwaloryzować opłatę przekształceniową? Czy każdy rok liczymy jako iloczyn? Ile wskaźników brać pod uwagę?
- Jeżeli nie była w ogóle przeprowadza waloryzacja, to czy robimy ją od 2020 r.?
- Czy stosujemy tylko jeden wskaźnik z bieżącego roku, jeżeli nie było waloryzacji od 2019 r.?
- Każdy kwartał ma swój wskaźnik. Czy aby zwaloryzować to liczymy iloczynowo i wyjdzie wskaźnik, o jakiej opłacie trzeba zwaloryzować ostatecznie?
- W jakiej formie ma być informacja o waloryzacji?
- Jeżeli będziemy chcieli dokonać waloryzacji w przyszłym roku, to czy trzeba korygować lata ubiegłe?
- Jeżeli operat szacunkowy dot. ustalenia wartości nieruchomości został wykonany w październiku 2022 r., to czy musimy ponownie wykonać przy wniosku użytkowania wieczystego w dniu dzisiejszym?
- 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?
- Przekształcona zostanie działka, w której część użytkowników prowadzi działalność a część nie. Jest jedna księga wieczysta, użytkownicy posiadają udziały. Czy będzie możliwe przekształcenie?
- Co z przekształceniem nieruchomości, której przeznaczenie to usługi, a użytkownik nie świadczy tam żadnej działalności?
- Jeżeli przekształcenie przysługuje z mocy prawa, ponieważ działka została zabudowana budynkiem mieszkalnym, to czy przekształcenie jest możliwe dopiero po uregulowaniu opłaty za lata wstecz?
- Czy opóźnione przekształcenie jest wyłącznie na wniosek? Co jeżeli właściciel nie złożył wniosku po oddaniu budynku do użytkowania?
- Kto powinien informować o zmianie właściciela po przekształceniu
- Jaką datę opóźnionego przekształcenia przyjąć przy zmianie sposobu użytkowania?
- Co w przypadku, gdy mamy użytkownika wieczystego, a jest osoba zainteresowana wykupem tego gruntu, który ma być przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej?
- W jaki sposób zrobić waloryzację opłaty przekształceniowej?
- Czy jeśli w tym roku chcemy opłatę zwaloryzować, to korzystamy ze wskaźnika ogłoszonego w tym

roku?

- Czy waloryzację opłaty przekształceniowej dokonuje się użytkownikom wieczystym, którzy wybrali coroczną spłatę przez 20 lat?
- Czy przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, rozłożone na raty, podlega oprocentowaniu stopy redyskonta weksli?
- Czy spłatę zaległości z tytułu użytkowania wieczystego można rozłożyć na raty?
- 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.?
- VAT przysługuje na grunty oddane w użytkowanie wieczyste po 1.05.2004r. Czy grunty mieszkaniowe przekształcone na podstawie ustawy z 2018 r., oddane przed 1.05.2004r. nie mają VAT?
- Jak ustalić status budynku?
- 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?
- W roku 2019 w gminie nie było przeprowadzone przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na jednej działce, na której stoi dom. Okazało się, że właściciel zmarł. Dziedziczą po nim 4 osoby, w tym żona z niepełnosprawnością. W jaki sposób przeprowadzić procedurę przekształcenia?
- Co w sytuacji, gdy znaczna część działki została zajęta pod budowę drogi krajowej? Co z użytkownikiem wieczystym?
- Co, jeżeli postępowanie spadkowe zostało przeprowadzone, a spadkobiercy nie ujawnili postanowienia w KW?
- Czy co do zasady użytkownik wieczysty ma możliwość wypowiedzenia umowy?
- Podstawowy zakres nieruchomości objętych uwłaszczeniem
- Czy ustawa wprowadza kryteria podmiotowe w kwestii przekształcenia?
- Czy w 2023 r. można uwłaszczyć nieruchomość z datą 1 stycznia 2019 r.?
- Problem nieruchomości mieszanych. PRZYKŁAD Czy dany budynek może się przekształcić? Od piętna wwyż mieszkania, na parterze budynek wielousługowy, w ewidencji budynek mieszkaniowo-usługowy . Czy taki budynek się przekształca?
- W ustawie nie jest napisane wprost, czy budynki świeżo wybudowane na cele mieszkaniowe się przekształcają, czy brane są pod uwagę budynki usługowe przeznaczone na handel, czy usługi i zmieniają w trakcie sposób użytkowania na mieszkalny – czy takie budynki się przekształcają?
- W jakiej formie należy odmówić przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe?  
Czy można wydać zaświadczenie o przekształceniu jeśli występują rozbieżności między wpisami w ewidencji gruntów i budynków i księgach wieczystych?
- Idea opłaty przekształceniowej
- Kiedy należy ustalić opłatę za przekształcenie z mocy prawa, jeśli na dzień uwłaszczenia opłaty nie ma?
- 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?
  - Zaświadczenie o wysokości przejętej opłaty i okres pozostały do spłaty
  - Procedura waloryzacji opłat
  - Co ile należy waloryzować - co rok? Co 3 lata? Czy regularność waloryzacji jest konieczna?
  - Ustalenie zysku i kosztów procedury waloryzacji
  - Czy odstępianie od waloryzacji może być zasadne
  - Właściwy wskaźnik waloryzacji, który wybrać? Gdzie uzyskać informację o jego wysokości?
  - Jak obliczyć zwaloryzowaną wysokość opłaty
  - Co podatkiem vat przy waloryzacji? Czy wartość o jaką wzrośnie wysokość rocznej przekształceniowej powiększyć o 23% podatku vat?
  - Informacja o wysokości zwaloryzowanej wysokości opłaty rocznej przekształceniowej - jakie elementy informacyjne powinna zawierać? Jaki adres doręczenia uznaje się za właściwy, celem skutecznego doręczenia?
  - 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?

## **POMOC DE MINIMIS**

- Gdzie można sprawdzić ilość otrzymanej pomocy de minimis?
- Czy przepisy o dopłacie przy pomocy de minimis wynikające z przepisów ogólnych również stosuje się do przepisów epizodycznych?
- Czy sprzedaż poniżej wartości nieruchomości, a powyżej 20-krotności, jest pomocą de minimis?
- Czy osobie fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą przysługuje pomoc de minimis?
- Jan Kowalski jest użytkownikiem wieczystym działki oddanej z przeznaczeniem pod działalność handlowa. Jest właścicielem działki. Prowadzi przedsiębiorstwo, którego jest właścicielem - prowadzi tam restaurację. Jan Kowalski wystąpił z żądaniem sprzedaży na jego rzecz, czyli na rzecz osoby fizycznej. Czy to nie może podlegać pomocy de minimis zarezerwowanej dla przedsiębiorców?
- Co, jeżeli osoba chce skorzystać z pomocy de minimis, ale nie prowadzi działalności gospodarczej?
- 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?
- Kto jest podmiotem pomocy de minimis - właściciel użytkowania wieczystego czy osoba, która faktycznie prowadzi tam działalność gospodarczą?
- Według jakiego wzoru obliczyć pomoc publiczną?
- Czy rozłożenie na raty stanowi pomoc de minimis?
- Jeżeli grunt jest oddany w użytkowanie wieczyste i nie jest zajęty na działalność gospodarczą, ale nabywca jest przedsiębiorcą, to czy sprzedajemy nieruchomość na zasadach sztywnych i bez pomocy publicznej?
- Na jakiej podstawie ustalić cenę minimalną i wartość nieruchomości? W drodze rokowań czy decyzji rady gminy? Czy zastosowanie niższej kwoty stanowi pomoc publiczną?

- Czy za każdym razem będziemy musieli sprawdzać czy przedsiębiorca wykorzystał limit z pomocy de minimis przy sprzedaży?
  - Czy najem lokalu użytkowego po stawce czynszu niższej niż w operacie jest pomocą publiczną?
  - Czy pomoc publiczną należy gdzieś zgłosić?
  - Użytkownik wieczysty będący osobą fizyczną złożył wniosek o wykup użytkowania wieczystego jednego lokalu użytkowego w budynku, w którym funkcja mieszkaniowa stanowi funkcję przeważającą. Jak powinna wyglądać procedura sprzedaży użytkowania wieczystego gruntu? Czy opłatę przeliczamy na de minimis?
  - Na jakiej podstawie udzielana jest pomoc de minimis?
  - Komu i kiedy przysługuje pomoc de minimis?
  - Stowarzyszenia i kluby sportowe czy pomoc się należy? Jeśli tak to w jakich przypadkach?
  - Komisja Europejska w kontekście pomocy de minimis
  - Czego wymagać od wnioskodawcy o pomoc?
  - Skąd wiedzieć, czy nie wykorzystał już pomocy? Jak zweryfikować zaświadczenia o udzielonej pomocy?
  - Jakie informacje powinien zawierać wniosek o pomoc?
  - Jaki jest górny próg pomocy de minimis? Które 3 lata uwzględniać?
  - Kto powinien zająć się pomocą de minimis?
  - Odpłatność w kontekście pomocy
  - Ustalenie wartości wysokości ustalonej pomocy
  - Dopłaty w przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis na przykładzie
  - Zaświadczenie o udzielonej pomocy de minimis: data udzielonej pomocy, przeliczanie ekwiwalentów wartości udzielonej pomocy w euro
  - Elementy sprawozdania z udzielonej pomocy – omówienie na przykładzie
  - Jakie dokumenty z udzielenia pomocy de minimis kompletować w przypadku kontroli?
  - Co stanowi pomoc de minimis:
- w przesunięciu terminu płatności,
  - w przekształceniu z mocy prawa,
  - w projektowanych zmianach w ustawie dające roszczenie nabycia prawa własności nieruchomości.

## **WINDYKACJA - POSTANOWIENIA SPADKOWE, SPADKOBIERCY, NALEŻNOŚCI**

- 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, jeżeli nie został określony cel w akcie notarialnym?
- Jak sprawdzić, czy podmiot prowadzi działalność gospodarczą? Jakich dokumentów wymagać?
- Co w sytuacji, gdy zostało wystawione zaświadczenie na osobę zmarłą?
- 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?
- Kiedy i w jakich przypadkach ma zastosowanie przepis art. 221 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami
- Co, jeśli wypowiadamy małżonkom i każdy z nich posiada odrębny adres? Jeden ze współmałżonków odebrał korespondencję w nowym roku, a drugi w poprzednim
- 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.?
- Jeżeli użytkownik nie odpowiada na korespondencję, to czy możemy wystosować powództwo?
- Naliczyliśmy starą opłatę, a użytkownik odwołał się do SKO. Obecnie założył sprawę w sądzie. Czy powinniśmy czekać na rozstrzygnięcie sprawy? Czy możemy naliczyć dopłatę tej różnicy?
- Co w sytuacji, gdy wypowiedzenie dotyczy nieruchomości we współużytkowaniu wieczystym, a jeden ze współużytkowników nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego?
- Sposoby windykacji należności za przekształcenie
- Przedawnienia należności związane z windykacją . Jak dopilnować okresów?
- Postanowienie spadkowe ma późniejszy termin wydania, niż nastąpił zgon – od kiedy spadkobierca przejmuje użytkowanie?
- Jak i od kiedy naliczać w przypadku postępowania spadkowego? Czy należy to zawrzeć w systemie, czy na piśmie? Procedura rozwiązywania użytkowania wieczystego
- Nowelizacje dotyczące przekształceń, przekształcenia od 1998
- Dochodzenia od osób fizycznych – co w przypadku, kiedy brak jest adresu osoby fizycznej?
- Terminowość wezwań
- Kierowanie spraw do sądu
- Procedura komornicza i przedegzekucyjna
- PRZYKŁAD: Ktoś nie wywiązał się z umowy, nie ponosił opłat, nie wybudował domu, jak rozwiązać użytkowanie wieczyste? Nie ma spadkobierców, pan nie żyje, a nieruchomość jest niezabudowana. Jak odzyskać taki teren? Wprowadzanie danych w system
- Co w przypadku, kiedy kwoty są małe? Co, jeśli dużo działek jest w użytkowaniu wieczystym, gdzie użytkownik jest na kilku działkach i przez to wynikają małe kwoty?

### **Dodatkowe pytania:**

- Co w przypadku, gdy nie można ustalić danych adresowych jednego ze współużytkowników? Został powołany w postępowaniu spadkowym, a od 1981 r. przebywa za granicą.
- Co w przypadku, gdy zostało wysłane wypowiedzenie opłaty, które wróciło z adnotacją, że adresat nie żyje?
- Czy dane użytkowników wieczystych ustalamy zgodnie z ewidencją gruntów, czy z KW?
- 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 „wewnętrzna droga”, czyli umożliwi 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?
- Czy wystarczające są ogólne zapisy w uchwale o gospodarowaniu nieruchomościami stanowiącymi własność miasta o sprzedaży użytkownika wieczystego?
  - Czy najpierw powinna zostać podjęta uchwała o przyznaniu bonifikaty, a następnie zarządzenie z wykazem nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży?
  - Jak powinno wyglądać udzielenie pomocy de minimis? Jakich dokumentów należy wymagać?
  - Co, jeżeli użytkownik wybudował budynek później niż jest zapisane w akcie?
  - Jeżeli użytkownik wieczysty wystąpił z żądaniem, a po poznaniu ceny wynikającej z operatu stwierdził, że cena jest dla niego za wysoka i chce zrezygnować z kupienia nieruchomości, to czy przerywamy procedurę sprzedaży?
  - Czy uchwała w sprawie bonifikaty musi być podjęta w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa?
  - Jeżeli osoba dokupiła grunt niezabudowany z użytkowaniem wieczystym od spółdzielni pod rozszerzenie swojej nieruchomości, którą przekształcił w 2019 r., to czy podlega ona opóźnionemu przekształceniu?
- 
- Kilku użytkowników wieczystych ma stawkę 6%. Jak ją zmienić w aktualnym stanie prawnym?
  - Użytkownik wieczysty wniósł o zmianę stawki z 3% na 1%. Posiada projekt zagospodarowania budynku i ma zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego. Dokonał już zmiany w ewidencji z przeznaczenia niemieszkalnego na mieszkalny. Czy to wystarczy do zmiany stawki, jeżeli faktycznie jeszcze remontu nie wykonał?
  - Jeżeli zmienimy stawkę, to czy następnie powinniśmy na mocy ustawy z 2018 r. o przekształceniu wszcząć postępowanie z urzędu, czy czekać na wniosek użytkownika wieczystego?
  - Czy zmianę stawki robimy w formie wypowiedzenia?
  - Jeżeli wypowiedzenie opłaty było w listopadzie 2021 r., to czy nowa opłata obowiązuje od 2022 r.?
  - W 2024 r. dokonaliśmy aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, która przewyższa dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej. Od 2025 r. do 2027 r. są różne opłaty roczne. Po aktualizacji, użytkownik wieczysty złożył wniosek o wykup prawa własności. Przy sprzedaży stosuje się dotychczasową wysokość opłaty. Którą na przestrzeni 3 lat od aktualizacji należy wziąć wysokość opłaty pod uwagę?
  - Czy powtarzając taką procedurę o wypowiedzeniu opłaty rocznej w treści musimy wspomnieć o anulacji poprzedniego wypowiedzenia lub zmianie poprzedniego wypowiedzenia?
  - Jak stosować przepisy o pomocy publicznej, jeżeli użytkownikami wieczystymi są małżonkowie, a działalność gospodarczą prowadzi jedno z nich?
  - Czy przy sprzedaży powinny być dwie uchwały o przeznaczeniu do sprzedaży i o wytycznych?
  - Czy koszty sporządzenia operatu szacunkowego można przenieść na użytkownika wieczystego?
  - Czy koszt operatu możemy potraktować jako koszt przygotowania nieruchomości do sprzedaży?
  - Czyli wójt ma dowolność ustalania ceny?
  - Co z pomocą publiczną w przypadku zapłaty rozłożonej na raty?
  - Czy przepis art. 7 ust. 3 ma zastosowanie przy sprzedaży na podstawie roszczenia?
  - Czy przy sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego na raty będziemy mieć do czynienia z dwoma rodzajami pomocy publicznej?
  - Gmina nie naliczała opłaty za użytkowanie wieczyste za okres 10 lat. Powierzchnia użytkowania wynosi 86 m kw. Powierzchnia powstała w wyniku podziału działek. Użytkownik wieczysty chce to teraz uregulować i oddać gminie. Czy gmina może odkupić od niego teren?

- Co, jeżeli nadwyżka nie jest podzielna na 2 w przypadku nadwyżki w wysokości 200,13 zł?
- Przypadek: użytkownik wieczysty dokonał podziału nieruchomości za zgodą właściciela i sprzedał jedną działkę. Aktualizacja opłaty była w 2022 r. Czy jest obowiązek sporządzenia nowych operatów? Czy można policzyć samemu opłatę proporcjonalnie do operatów z 2022 r.?
- Do jakiego sądu może odwołać się użytkownik?
- 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 użytkownik wieczysty wykupi w październiku prawo UW, to czy zwrot część opłaty za użytkowanie wieczyste za niewykorzystany okres w danym roku następuje na wniosek, czy z urzędu? Czy trzeba czekać ze zwrotem opłaty, aż będzie wykreślone użytkowanie wieczyste z KW?
- Co w przypadku, gdy użytkownik wieczysty złożył wniosek o pomoc de minimis i w tym samym czasie chce skorzystać z wakacji od ZUS?
- Jak obliczyć wysokość pomocy de minimis przy rozłożeniu na raty?
- Czy pomoc publiczna dotyczy tylko w przypadku jednorazowej opłaty przez osobę prowadzącą działalność gospodarczą?
- Co ze sprzedażą użytkownika wieczystego na rzecz przedsiębiorcy, jeżeli wniosek został złożony 18.05.2023 r.? Które przepisy obowiązują?
- Jeżeli mamy uchwałę, a użytkownik wieczysty chce wykupić użytkowanie na raty, to czy jako JST można ich udzielić?
- Czy trzeba mieć zgodę rzeczoznawcy, który wykonał operat do celów ustalenia opłaty?
- Czy 25-krotność rat dla JST stosujemy, gdy nie ma uchwały?
- Czy przy sprzedaży wg przepisów epizodycznych przedsiębiorca ma obowiązek złożyć wniosek o udzielenie pomocy publicznej i dostarczyć zaświadczenie o wykorzystaniu pomocy za okres ostatnich 3 lat?
- Czy uchwałę o bonifikacie można podjąć teraz, jeżeli mamy wniosek o sprzedaż epizodyczną?
- Co, jeżeli użytkownik wystąpił o sprzedaż UW wg przepisów epizodycznych i udzielenie bonifikaty, a nie mamy uchwały?
- Co w sytuacji, gdy decyzją z 1982 r. oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste, nie zawarto umowy, a teraz spadkobiercy chcą tę umowę zawrzeć?
- 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%?
- 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?
- Użytkownik wieczysty nabył prawo UW na podstawie umowy kupna-sprzedaży i chcemy poinformować go o obowiązku wnoszenia opłat. Czy można wykonać nowy operat i w formie informacji wysłać mu aktualną, nową opłatę? Czy najpierw poinformować, że ma obowiązek zapłacić, a później zrobić wycenę?
- Czy po wyroku sądu cywilnego utrzymującego nową wysokość należne są odsetki od opłaty?
- Czy bank spółdzielczy jest przedsiębiorcą?
- Czy związek wyznaniowy świadków jehowy w Polsce jest przedsiębiorstwem?
- Czy bank spółdzielczy będzie objęty przepisami w zakresie pomocy publicznej de minimis?
- Co, jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków, a nieruchomość gruntowa, na której się znajduje nie jest?

- Co, jeżeli użytkownikiem wieczystym jest małżeństwo, a na nieruchomości mąż prowadzi działalność?
- Czy z urzędu badamy czy przedsiębiorcy należy się pomoc publiczna?
- Jak rozumieć zapis „nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste”?
- Czy użytkownik wieczysty ma obowiązek dostarczyć umowę o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego? Czy gmina sama ma weryfikować?
- Czy nieruchomość będącą w UW, stanowiącą drogę wewnętrzną urządzoną należy traktować jako zabudowaną?
- Jeżeli 3 nieruchomości przyległe do siebie wpisane są do jednej księgi wieczystej (dwie zabudowane, jedna nie), to czy użytkownik wieczysty może złożyć wniosek na zakup wszystkich działek?
- Nieruchomość została oddana w latach 80. na UW – cel: motel z częścią mieszkalną. W 2024 r. użytkownik wystąpił z wnioskiem o wydzielanie z zespołu budynków części mieszkalnej w trybie przepisu art. 95 ust. 7. Odłączył z KW do nowej części mieszkalną. Co z przekształceniem?
- Użytkownik wieczysty złożył wniosek z żądaniem sprzedaży w myśl przepisu art. 198g. Działka w planie jest przeznaczona pod tereny lotniskowe i rekreacyjne. Cel przeznaczenia działki w decyzji to zabudowa domem lotniskowym, który został dokonany. Obecnie w geodezji budynek sklasyfikowany jest jako B –budynki mieszkalne. W 2017 r. został zmieniony klasoużytek na tej działce z Bz na B. W tym momencie jest niezgodność planu z geodezją. Szykuje tę działkę do sprzedaży. Czy przed sprzedażą należy to zmienić? Zmiana prawdopodobnie musi być dokonana decyzją wydaną z geodezji.
- Co w przypadku ceny rozłożonej na raty w przypadku JST w oparciu o przepisy dla SP, jeżeli gmina nie ma podjętej uchwały w oparciu o przepisy epizodyczne? Czy dla użytkownika wieczystego wydajemy dwa zaświadczenia o pomocy de minimis?
- Co, jeżeli ktoś odwołał się od opłaty rocznej i ustalono mniejszą?
- Jeżeli aktualizacja została przeprowadzona więcej niż 12 miesięcy temu, to czy należy zlecić nową wycenę?
- Czy przy żądaniu sprzedaży użytkownik wieczysty może nie zgodzić się na ustaloną przez gminę podaną w wykazie kwotę?
- Właścicielami działki w użytkowaniu wieczystym są dwaj współwłaściciele. Jak będzie wnoszona już w finalnym momencie kwota za działkę?
  
- Jeżeli sprzedano użytkowanie wieczyste z zaznaczeniem, że do 5 lat nieruchomość ma być zabudowana, to czy gmina może odzyskać grunt?
- 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?
- 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?
- Czy po oddaniu budynku mieszkalnego do użytkowania nie następuje „opóźnione” przekształcenie z mocy prawa na podstawie ustawy z 2018?
- Czy użytkownik, który w całości opłacił użytkowanie wieczyste staje się właścicielem działki? Czy cel użytkowania został zrealizowany?
- Użytkownik wieczysty złożył wniosek o wykup działki rolnej, która na dzień 13.10.2005 r. była w użytkowaniu wieczystym. W planie miejscowym przeznaczona jest na cele mieszkaniowe –

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Czy wykup działki może nastąpić w drodze nowelizacji Ustawy z dnia 31.09.2024 r. jako działka rolna? Czy bierzemy pod uwagę przeznaczenie działki w MPZP?
- Czy można sprzedać użytkowanie wieczyste nieruchomości na podstawie przepisu art. 32 bez uchwały?
  - 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 wykupić użytkowanie wieczyste?
  - Jeżeli strona jest użytkownikiem wieczystym od roku jako spadkobierca po członku rodziny, to czy może starać się o wykup prawa?
  - Jeżeli na terenie nieruchomości znajduje się maszt telekomunikacyjny z kontenerem, to czy jest to traktowane jako grunt zabudowany wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej?
  - Co w przypadku przedsiębiorcy, który jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości niewykorzystywanej do prowadzenia działalności? Czy cena ustalona wg przepisu art. 69 ust. 1 powoduje, że użytkownik wieczysty korzysta z pomocy publicznej?
  - Na jakim etapie przedsiębiorca przedstawia dokumenty związane z pomocą de minimis?
  - Na ile rat maksymalnie rozkładamy zobowiązanie z tytułu sprzedaży?
  - Co z wnioskami złożonymi przed 28 sierpnia 2023r.? Czy powinny być ponownie rozpatrzone?
  - Czy można obciążyć nabywcę kosztami wykonania operatu szacunkowego?
  - Czy bonifikaty będą obowiązywać tylko w przypadku żądania?
  - 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 minimis?
  - Czy przy sprzedaży na podstawie przepisów epizodycznych gruntów Skarbu Państwa jest wymagana zgoda wojewody?
  - Czy nowemu właścicielowi wysyłamy informację o opłacie przekształceniowej lub opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego?
- 
- Rada gminy nie podjęła uchwały określającej szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości. Wpłynął wniosek użytkownika wieczystego z żądaniem sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w trybie przepisu art. 198 g ust. 1. Użytkownik spełnia warunki sprzedaży w tym trybie. Nieruchomość jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. Co w takiej sytuacji?
  - Jak powinna wyglądać zmiana stawki błędnie ustalonej w momencie oddania w użytkowanie wieczyste?
  - Czy można z urzędu dokonać opóźnionego przekształcenia? Czy wyłącznie na wniosek?
  - Czy zastosowanie pomocy publicznej jest obowiązkowe przy sprzedaży na rzecz przedsiębiorcy, będącego użytkownikiem wieczystym, czy dopiero jak o nią wystąpi?
  - W KW jako użytkownicy wieczyci wpisani są małżonkowie jako osoby fizyczne, natomiast wniosek o sprzedaż użytkowania wieczystego został złożony przez przedsiębiorstwo handlowe, które prowadzi

- na tej nieruchomości. Komu można sprzedać bezprzetargowo użytkowanie wieczyste?
- Czy w uchwale rady gminy można zawrzeć zapis, że cena jest równa wartości?
  - Co w przypadku, gdy rada gminy nie podjęła uchwały określającej szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości?
  - Czy do sprzedaży można wykorzystać operat z aktualizacji, jeżeli operat jest aktualny, a rzeczoznawca wyraża na to zgodę?
  - Czy spółdzielnia mieszkaniowa może korzystać z pomocy publicznej?
  - Kto wystawia zaświadczenie o udzielonej pomocy publicznej?
  - Co, jeżeli w akcie notarialnym nie ma celu (działka zabudowa na w czasie oddawania w użytkowanie wieczyste), a stawka opłaty rocznej jest w wysokości 3%?
  - Czy w zarządzeniu powinniśmy wspominać o możliwej pomocy publicznej?
  - Czy ustawodawca może zmienić przepisy epizodyczne?
  - Czy wstrzymujemy sprzedaż, jeżeli użytkownik wieczysty nie przedłoży zaświadczenia o pomocy publicznej?
  - Do kiedy obowiązuje ustawa o przekształceniu użytkowania wieczystego z 2005 r.?
  - Co w przypadku, gdy użytkownikiem gruntu i właścicielem budynków jest Kowalski, który prowadzi na nich działalność gospodarczą, a wniosek o wykup prawa użytkowania wieczystego złożył jako osoba fizyczna?
  - Nieruchomość zabudowana budynkiem handlowym ze stawką 3%. Nowy użytkownik wieczysty wystąpił o zmianę sposobu użytkowania na budynek mieszkalny. Proceduralnie nie dokonał zmiany sposobu użytkowania i nie wystąpił o zmianę stawki opłaty rocznej. Jak obliczyć opłatę przekształceniową?
  - Czy w przepisach o roszczeniu ma znaczenie termin, na jaki zostały oddane grunty w użytkowanie?
  - Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej, ale użytkownikiem wieczystym jest osoba fizyczna, to czy może on otrzymać pomoc publiczną?
  - Czy ustawa przekształceniowa ma zastosowanie również do nieruchomości zabudowanych po wejściu ustawy w życie?
  - 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?
  - Jeżeli toczy się postępowanie przed SKO w sprawie zaskarżonej przez użytkownika wieczystego aktualizacji opłaty i użytkownik złożył wniosek z roszczeniem w trybie przepisów epizodycznych, to czy należy dwa postępowania prowadzić niezależnie od siebie?
  - Kto powinien złożyć wniosek o wpis w KW starej umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, jeżeli nie została dotąd wpisana?
  - 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 aneks sporządzamy w formie aktu notarialnego?

- Czy stawkę procentową zmieniamy na wniosek użytkownika wieczystego?
- Czy można zmienić stawkę procentową, jeżeli nastąpiła zmiana sposobu korzystania, ale nie został zmieniony cel?
- Jaką procedurę stosujemy przy zmianie stawki przy opóźnionym przekształceniu?
- Co w sytuacji, gdy wypowiedziano dotychczasową opłatę za użytkowanie wieczyste na 2024 r., a nowa opłata przekracza dwukrotność dotychczasowej i użytkownik złożył wniosek o sprzedaż użytkowania wieczystego?
- Czy dwukrotne awizo wypowiedzenia traktujemy jako skutecznie doręczone?
- Jeżeli nie ma aktualizacji od pierwotnego operatu szacunkowego, to czy mamy obowiązek zrobienia aktualizacji do wszystkich z urzędu?
- Czy waloryzację opłaty przekształceniowej dokonujemy na podstawie średniorocznego wskaźnika inflacji?
- Czy możemy sprzedać grunt użytkownikowi wieczystemu na podstawie indywidualnej uchwały, jeżeli rada gminy nie podjęła uchwały z ust. 1b?
- W uchwale indywidualnej jest zgoda na sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, mamy wniosek o sprzedaż, ale nie ma uchwały ogólnej. Czy powinniśmy ją podjąć?
- Czy możemy posłużyć się operatem, który został sporządzony na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej?
- Kto ponosi koszty sporządzenia operatu szacunkowego?
- 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?
- Co, jeżeli w akcie notarialnym nie jest wpisana stawka procentowa?
- Czy maksymalną kwotą, za którą możemy sprzedać nieruchomość, jest wartość z operatu?
- 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?
- Jak ustalić limit pomocy publicznej?
- W jaki sposób pobrać dopłatę w przypadku przekroczenia pomocy publicznej?
- Jaka jest kolejności podjętych przez organ działań w przypadku wpłynięcia wniosku na podstawie przepisu art. 32 ust. 1 o wykup gruntu nie wykorzystywanego do działalności gospodarczej?
- Co należy rozumieć poprzez „przedmiotowe roszczenie”?
- 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.
- Co, jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, następnie dokonano podziału nieruchomości i zbyto prawo użytkowania wieczystego na rzecz wielu różnych osób? Jak liczyć datę oddania w użytkowanie wieczyste?
- Czy sprzedaż gruntu użytkownikowi wieczystemu podlega podatkowi VAT?
- Jeżeli bonifikata jest obligatoryjna, to czy zawsze powinna być naliczona, niezależnie od tego, czy użytkownik wieczysty o nią wnioskuje czy nie?
- Nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste spółdzielni mieszkaniowej oddanymi przed

- rokiem 1997 (parkingi i garaże dojazdowe). Jakie przepisy zastosować - ogólne czy epizodyczne? Czy można te grunty traktować jako grunty do działalności spółdzielni mieszkaniowej?
- Czy można przekształcić w trybie ustawy z 2005 r. grunt zabudowany budynkiem garażowym?
  - Czy nowy właściciel nieruchomości płaci zaległości opłat przekształceniowych poprzednika?
  - Jak wystawić zaświadczenie o wykreślenie roszczenia z KW?
  - 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?
  - Prawo użytkowania wieczystego powstało na mocy ustawy. Czy zmiana celu wymaga zawarcia aktu notarialnego?
  - Kiedy składamy wniosek o bonifikatę przy przetargu?
  - Kto ponosi koszty sporządzenia operatu szacunkowego?
  - Czy dopłata może być rozłożona na kilka rat?
  - Co, jeżeli nieruchomość składa się z 3 działek, a tylko jedna jest zabudowana? Czy można ją sprzedać?
  - W jednej księdze wieczystej są 3 działki, w tym jedna zabudowana. Czy wszystkie należy uznać za zabudowane?
  - Czy bonifikata jest obligatoryjna? Czy jest ona przeznaczona tylko dla osób fizycznych?
  - Jeżeli nie ma określonego celu, to czy na podstawie nowej ustawy użytkownik wieczysty może wystąpić z wnioskiem o wykup nieruchomości?
  - Gdzie znaleźć oświadczenie UOKiK o tym, że spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadzą działalności gospodarczej?
  - 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?
  - Czy pomoc publiczna jest tylko dla osób prowadzących działalność gospodarczą?
  - W jakiej formie odmawiany zmiany stawki i celu użytkowania wieczystego?
  - Co, jeżeli w ciągu roku zmienił się użytkownik wieczysty? Matka przepisała aktem notarialnym użytkowanie wieczyste na córkę.
  - Na kogo wystawić fakturę, jeżeli są różne udziały?
  - Co zrobić w przypadku śmierci użytkowników, jeżeli opłaty były nadal wnoszone przez ich syna? Czy należy go wezwać i zawrzeć z nim nową umowę?
  - Czy po aktualizacji można naliczyć jednorazową opłatę?
  - Czy w celu sprawdzenia wartości nieruchomości co 3 lata należy sporządzić operat szacunkowy? Na jakiej podstawie ustalić wartość nieruchomości?
  - 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 w przypadku uchwalenia zasad konieczna jest każdorazowa zgoda rady na sprzedaż nieruchomości?
  - Czy wpisanie terenu nieruchomości w strefę układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków daje prawo do bonifikaty 50 %?
  - Czy określenie ogólnych zasad zbywania i nabywania nieruchomości jest obowiązkowe?
  - Jeżeli nieruchomość jest własnością dwóch małżeństw, a tylko jedna osoba prowadzi na niej działalność gospodarczą (restaurację), to czy wszystkich taktujemy jako przedsiębiorców?
  - Czy do ceny należy doliczyć podatek VAT?

- Czy przepisy o dopłacie przy pomocy de minimis wynikające z przepisów ogólnych również stosuje się do przepisów epizodycznych?
- Czy w uchwale rady gminy można ustalić cenę nieruchomości gruntowej?
- Czy gmina musi podjąć uchwałę w sprawie szczególnych warunków sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego?
- Czy kosztami sporządzenia operatu szacunkowego można obciążyć wnioskodawcę?
- Czy należy podjąć uchwałę dotyczącą bonifikat?
- Gdzie można sprawdzić ilość otrzymanej pomocy de minimis?
- Czy doliczamy VAT do opłaty przekształceniowej z ustawy z 2018 r.?
- Co, jeżeli zaktualizowana wartość nie przekracza dwukrotnie dotychczasowej opłaty?
- Jaką stawkę opłaty rocznej należy przyjąć, jeżeli gmina ma uchwałę z 1992 r. ustalającą stawkę do konkretnej sprawy?
- Za dzień ustalenia pomocy uznaje się dzień zawarcia umowy kupna-sprzedaży. Na jaki dzień przyjąć kurs euro do wyliczenia limitu, jeżeli przed zawarciem aktu należy spisać protokół ustaleń sprzedaży, w którym będą zawarte kwoty do zapłaty?
- Na kogo wystawić fakturę, jeżeli są różne udziały?
- Czy określenie ogólnych zasad zbywania i nabywania nieruchomości jest obowiązkowe?
- Jeżeli nieruchomość jest własnością dwóch małżeństw, a tylko jedna osoba prowadzi na niej działalność gospodarczą (restaurację), to czy wszystkich taktujemy jako przedsiębiorców?
- Czy do ceny należy doliczyć podatek VAT?
- 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.
- Czy protokół z rokowań a protokół uzgodnień to to samo?
- 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?
- Czy bierzemy pod uwagę stan faktyczny, czy to, co było zapisane w umowie pierwotnej, jeżeli w użytkowanie oddano nieruchomość zabudowaną, a dzisiaj jest niezabudowana?
- Co z wnioskami, które wpłynęły przed zmianami, a do rokowań jeszcze nie doszło? W jakim trybie powinny zostać rozpatrzone?
- 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 użytkowanie wieczyste musi być wpisane w KW? Czy brak wpisu oznacza brak użytkowania wieczystego?
- Co, jeżeli w KW wpisana jest data użytkowania wieczystego na 50 lat i ten czas już minął?
- 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?
- Co z odsetkami, jeżeli użytkownik wieczysty nie żyje?
- Co, jeżeli użytkownik wieczysty zmarł, a spadkobiercy nie przeprowadzili postępowania

spadkowego?

- Co z użytkownikiem wieczystym, który jest osobą fizyczną, ale na działce oddanej w użytkowanie prowadzi działalność gospodarczą?
- Czy przy zmianie użytkownika wieczystego 10 lat liczymy od momentu zawarcia pierwotnej umowy?
- Czy użytkownik wieczysty składa oświadczenie, że nieruchomość jest wykorzystywana do działalności gospodarczej?
- Czy wniosek złożony przed zmianą przepisów procedujemy według nowych przepisów ogólnych, czy użytkownik może wycofać wniosek i złożyć roszczenie?
- Czy możemy sprzedać na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomość wykorzystywaną do prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli nieruchomość składa się z trzech działek, z czego dwie są zabudowane, a jedna nie? Działki są wpisane do jednej księgi wieczystej.
- Jeśli umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste została zawarta w sierpniu 1998 r., to czy przepisy epizodyczne nie obowiązują?
- Co w przypadku, gdy użytkownik wieczysty chce dokonać zakupu i cenę rozłożyć na raty?
- Co, jeżeli gmina przedłoży operat szacunkowy do budynku stanowiącego oddzielną własność od gruntu użytkowania wieczystego, a właściciel nie zgodzi się na tę cenę?
- Czy wniosek o przekształcenie na prawo własności złożony przez użytkownika wieczystego ma być rozpatrywany jako wniosek o roszczenie z przepisów epizodycznych?
- Co z gruntami oddanymi w wieczyste dla spółdzielni w obrębie budynków nie na cele mieszkaniowe?
- Czy przekształcenie w związku z powstaniem przesłanki przekształcenia z ustawy z 2018 r. odbywa się tylko na wniosek?
- Czy nowy nabywca musi być ujawniony w księdze wieczystej?
- Dla jednej działki były dwie księgi wieczyste. Jedna była ujawniona w ewidencji, druga założona na podstawie aktu własności ziemi. Działki były wskazane na własność Skarbu Państwa za rentę. Następnie zostały sprzedane i została założona nowa KW. Dostaliśmy wniosek o uprawomocnienie aktu własności ziemi.
- Jeżeli cel nie jest realizowany, to czy można wypowiedzieć użytkowanie wieczyste?
- Czy można rozwiązać umowę w przypadku niezgodnego wykorzystania gruntu?
- Co, jeżeli spółdzielnia jako użytkownik wieczysty ogłosiła upadłość? Obecnie jest w likwidacji. W budynkach, w których miały być prowadzone sklepy, nie ma nic. Stoją opustoszałe. Czy jest podstawa do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego?
- Na działce jest użytek TK - tereny kolejowe. Gmina nabyła od PKP użytkowanie wieczyste i przekazała to na prowadzenie noclegowni przez OPS w czynie społecznym. Jaki procent zastosować?
- W ewidencji widnieje użytkowanie wieczyste. Nie ma księgi wieczystej. Użytkownik wieczysty nie istnieje (ludowy klub sportowy). Co w takiej sytuacji?
- Jeżeli właścicielem gruntu jest osoba fizyczna, która ma handlowy cel oddania i prowadzi sklep, to czy traktujemy ją jako użytkownika wieczystego prowadzącego działalność gospodarczą?
- 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?
- Jak interpretować 10-letni okres zawarty w przepisie art. 32 ust.1? Oddaliśmy nieruchomość w użytkowanie wieczyste osobie X w 2010 r., następnie w roku 2020 użytkownik sprzedał je osobie Y, która obecnie chciałaby odkupić nieruchomość na własność. Czy okres 10 lat liczymy od 2010 r., czy od 2020 r.?
- Jeżeli wnioskodawca we wniosku napisze, że prowadzi działalność gospodarczą, to czy mamy kompetencje do weryfikacji tego faktu?

- Czy zarządzenie wojewody precyzuje, w jakiej kolejności sprzedajemy nieruchomości?
- Czy bierzemy pod uwagę operat szacunkowy zrobiony 5 lat temu? Czy należy zrobić nowy?
- Czy zlecając rzeczoznawcy sporządzenie wyceny, można zastrzec możliwość wykorzystania tego dla celów aktualizacji?
- Co, jeżeli poprzedni użytkownik zapłacił za cały okres użytkowania wieczystego?
- Czy można odgórnie ustalić odpłatność równowartości nieruchomości?
- Czy starosta musi upoważnić pracownika zarządzeniem do prowadzenia negocjacji?
- Jeżeli działka stanowi współużytkowanie, to czy z wnioskiem muszą wystąpić wszyscy użytkownicy wieczyści?
- Jeżeli warunki są ustalane w zarządzeniu, to czy mogą być w epizodycznych rokowaniach?
- Czy możliwe jest wydane zaświadczenia o przekształceniu w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku niemieszkalnego na mieszkalny?
- Jeżeli nieruchomość gruntowy nie ma założonej w KW, a został podpisany akt oddania w użytkowanie wieczyste, to czy jest to nieważne?
- Działka w gminie została w niewielkiej części urządzona na parking przy sklepie . Pozostała część jest nieurządzona. Czy w takim przypadku można wystąpić o zniesienie użytkowania wieczystego na niewykorzystanej części?
- Kiedy stosujemy wypowiedzenie?
- Czy nowemu użytkownikowi wysyłamy pismo po nowym roku? Czy tylko wystawiamy fakturę?
- Czy w wykazie podejmą zawsze cenę działki a potem rokowania?
- Czy w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa będzie potrzebna zgoda wojewody?
- Kto pokrywa koszty aktu notarialnego?
- Kto wnosi opłaty w przypadku zmiany właściciela?
- Czy stosując przepisy epizodyczne można zastosować rozłożenie ceny na raty?
- Czy należy poinformować przedsiębiorców o wejściu przepisów w życie?
- Co jest korzystniejsze finansowo dla kupującego użytkownika wieczystego - wyznaczanie ceny wg starych zasad, gdzie w poczet ceny zaliczało się wartość użytkowania wieczystego, czy cena liczona wg wzoru z nowelizacji u.g.n?
- Co w przypadku, gdy użytkownik wieczysty będący przedsiębiorcą złożył wniosek o nabycie nieruchomości w maju tego roku?
- Czy musimy udowodnić potwierdzenie wykonania określonego celu?
- Czy w przypadku przepisów epizodycznych można uzależnić zbycie od wpłaty jednorazowej

## 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 lipca 2026 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

**Data:** 11 września 2026 09:00-14:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

**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*