

# CHARAKTERYSTYKA POSZCZEGÓLNYCH FORM UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

1. **Własność.**
2. **Użytkowanie wieczyste.**
3. **Użytkowanie.**
4. **Dzierżawa.**
5. **Najem.**

## 1. Własność.

Nabywanie nieruchomości gruntowej na własność daje inwestorowi największe możliwości, ponieważ może z wyłączeniem innych osób korzystać z nieruchomości i rozporządzać nią.

Cena osiągnięta w przetargu i wpisana w umowie kupna jest ceną ostateczną. Sprzedaż wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

W określonych sytuacjach właściciel nieruchomości może zostać zobowiązany do uiszczenia tzw. opłat adiacenckich na podstawie przepisu art. 143 i dalszych ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata adiacencka jest opłatą związaną z uczestnictwem w kosztach budowy urządzeń komunalnych, energetycznych i gazowych, których wybudowanie powoduje wzrost wartości nieruchomości.

Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje w drodze decyzji Prezydenta.

## 2. Użytkowanie wieczyste.

Prawo użytkowania wieczystego jest prawem pośrednim między własnością, a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Użytkownikiem nieruchomości gruntowej może być osoba fizyczna lub osoba prawna wybrana w drodze przetargu.

Użytkowanie wieczyste pozwala na korzystanie z nieruchomości w granicach określonych przez ustawy, zasady współzycia społecznego oraz umowę o oddaniu nieruchomości Skarbu Państwa lub gminy w użytkowanie wieczyste. Istotą użytkowania wieczystego jest to, że właścicielem danej nieruchomości pozostaje nadal gmina lub Skarb Państwa. Natomiast budynki i urządzenia wzniesione na tym gruncie stają się własnością wieczystego użytkownika. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Oddanie nieruchomości gruntowej w formie użytkowania wieczystego następuje na maksymalny okres 99 lat, a w wypadku wyjątkowym, gdy cel gospodarczy nie wymaga tak długiego okresu użytkowania, dopuszcza się oddanie takiej nieruchomości na okres krótszy - co najmniej jednak na 40 lat. Dla ustanowienia prawa użytkowania wieczystego konieczne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, a następnie wpisanie tego prawa do księgi wieczystej. Nieruchomość gruntowa oddana w wieczyste użytkowanie może być sprzedana na własność wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

Przez cały czas użytkowania wieczystego, uprawniony obowiązany jest uiszczać opłatę roczną, której wysokość ustalona zostaje w zależności od wartości nieruchomości gruntowej oraz stawki procentowej. Pierwsza opłata roczna nie może być większa niż 25 % ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, lecz nie może być niższa od 15 % tej ceny. W następnych latach użytkownik wieczysty wnosi opłaty roczne, których wysokość określona jest procentowo w stosunku do ceny nieruchomości gruntowej i wysokości - w zależności i od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste - od 0,3 % do 3 % ceny. Wartość nieruchomości gruntowych, która jest podstawą ustalania opłaty rocznej może ulegać aktualizacji w okresach nie krótszych niż 1 rok.

## 3. Użytkowanie.

Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym. Prawo to pozwala na korzystanie z cudzej nieruchomości gruntowej w sposób podobny, jak to czyni właściciel. Użytkownik ma więc prawo używania cudzej nieruchomości oraz pobierania tych pożytków, jakie przynosi nieruchomość. Użytkowanie jest jednak prawem niezbywalnym, użytkownik nie może przenieść tego prawa na inną osobę. Może natomiast wykonywać użytkowanie osobiście, bądź przez osobę trzecią.

Użytkowanie może być ustanowione na czas określony lub bezterminowo, ale wygasa zawsze wskutek niewykonywania go przez 10 lat. Użytkownik w czasie trwania użytkowania winien wykonywać je zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki. Do powstania użytkowania niezbędne jest porozumienie między właścicielem nieruchomości, a więc gminą czy Skarbem Państwa i przyszłym użytkownikiem.

Dla ustanowienia prawa użytkowania konieczne jest, aby co najmniej właściciel nieruchomości gruntowej złożył swe oświadczenie w formie aktu notarialnego. Jest to forma wymagana, gdy chodzi o oświadczenie właściciela pod rygorem nieważności czynności. Nie ma natomiast wymogu zachowania tej formy dla oświadczenia uprawnionego użytkownika. Umowa

zawarta między nimi określać powinna zarówno czas trwania prawa użytkowania, jak i rozstrzygać o ewentualnej odpłatności. Użytkowanie może być ustanowione odpłatnie lub bez wynagrodzenia.

#### **4. Dzierżawa.**

Umowę dzierżawną na nieruchomości gruntową, stanowiącą własność gminy bądź Skarbu Państwa można zawrzeć z osobą fizyczną lub prawną, na czas oznaczony bądź nie oznaczony. Umowa dzierżawy może być zawarta na czas nie dłuższy niż 30 lat. Po upływie tego okresu dzierżawę uważa się za zawartą na czas nie oznaczony. Ze względu na możliwość trwania dzierżawy przez kilkanaście czy kilkadziesiąt lat, może się ona okazać formą bardzo przydatną inwestorom chcącym przez dłuższy czas korzystać z cudzej nieruchomości gruntowej. Taka długotrwała umowa dzierżawna zapewnia inwestorom stałość i pewność użytkowania określonej nieruchomości oraz realizacji inwestycji budowlanych i ich eksploatacji przez czas niezbędny dla opłacalności przedsięwzięcia. Umowa winna być zawarta w formie pisemnej, w której określa się warunki dzierżawy dotyczące okresu dzierżawy, wysokości czynszu i terminów jego płatności oraz sposobu zagospodarowania nieruchomości gruntowej. Opłaty za dzierżawę pobiera się od dzierżawcy zgodnie z ustaleniami zawartymi w danej umowie dzierżawnej.

Oddanie nieruchomości gruntowej gminy czy Skarbu Państwa w długoletnią dzierżawę odbywa się w drodze przetargu. Wdzierżawienie nieruchomości na okres do 3 lat może nastąpić w drodze bezprzetargowej. Aby wdzierżawić nieruchomość gruntową, będącą własnością Miasta Wałbrzycha osoba fizyczna lub osoba prawna winna złożyć wniosek do Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

#### **5. Najem.**

Najem to umowa, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać nieruchomość gruntową najemcy na czas określony lub nieokreślony. Najemca zobowiązany jest płacić wynajmującemu czynsz. Umowa najmu powinna być zawarta w formie pisemnej. Najem nie może być zawarty na czas dłuższy niż 10 lat, bowiem po upływie tego czasu najem uważa się za zawarty na czas nie oznaczony.