

## ZAKUP NIERUCHOMOŚCI OD SAMORZĄDÓW

Podstawą do ubiegania się o pozyskanie (zakup na preferencyjnych warunkach) od władz samorządowych nieruchomości (budynek, teren) jest Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 (tekst jedn. DZ.U z 2015, poz. 1774). Pamiętać należy, że przepisy do niczego nie zmuszają samorządu, ale dają wielkie możliwości, jeśli władze samorządowe są przychylne. Dla potrzeb niniejszego artykułu założmy że są ☺

Interesującą nas nieruchomość można kupić (samorząd może sprzedać) na 2 sposoby w drodze przetargowej lub bezprzetargowej <sup>1</sup>.

### 1. PRZETARG

- Dana nieruchomość jest wystawiana na sprzedaż w drodze I przetargu<sup>2</sup> z ceną wynoszącą 100% wartości<sup>3</sup>. Jeśli nam zależy przystępujemy do przetargu. Jeśli go wygrywamy, z chwilą podpisania umowy kupna-sprzedaży musimy zapłacić za całość<sup>4</sup>; Możemy jednak go przeczekać licząc, że nikt do przetargu nie przystąpi. Ponieważ:

- Jeśli I przetarg zakończył się wynikiem negatywnym (brak oferentów), nieruchomość jest wystawiana na sprzedaż w drodze II przetargu<sup>5</sup> z ceną obniżoną ale nie niższą niż 50% wartości<sup>6</sup>. Jeżeli nam zależy... analogicznie jw.;

- Jeśli II przetarg zakończył się wynikiem negatywnym władze podejmują decyzję czy organizują kolejny przetarg (wg tych samych zasad), czy zapraszają konkretny podmiot do rokowań<sup>7</sup>. W tym miejscu objawia się stopień przychylności samorządu względem nas.

#### Rokowania:

Dojście do tego etapu i zaproszenie kościoła do rokowań daje nam duże możliwości negocjacyjne i uzyskanie dogodnych warunków kupna. Cenę nieruchomości można nabyć nawet za 40% wartości<sup>8</sup> z uwzględnieniem takiej możliwości jak spłata w ratach, a nawet obniżenie oprocentowania rat niespłaconej części ceny<sup>9</sup>.

### 2. BEZ PRZETARGU

- Dana nieruchomość może zostać sprzedana Kościołowi w drodze bezprzetargowej<sup>10</sup>. W tym miejscu objawia się wysoki stopień przychylności samorządu względem nas, ponieważ chcą sprzedać nieruchomość nikomu innemu, tylko nam. Jednak, ma to sens tylko w przypadku kupna bardzo korzystnej nieruchomości i w dobrej cenie, ponieważ za całość będziemy musieli zapłacić 100% wartości wyceny<sup>11</sup>. Ale...

- Samorząd może zastosować dla Kościoła **nieokreśloną w wysokości bonifikatę od wartości nieruchomości** (sic!)<sup>12</sup> co jest wyrazem najwyższego stopnia jego przychylności względem kościoła. Warunki zakupu są takie same jak przy rokowaniach, a więc można nawet rozłożyć płatność na raty (zob. przyp.9)

Reasumując, zakup w drodze przetargowej ma sens jeśli zależy nam na nieruchomości, lub jeśli dana nieruchomość jest sprzedawana tak, abyśmy my ją kupili (wiadomo, że nikt zakupem nie jest zainteresowany). Warto wtedy przeczekać przynajmniej

I przetarg i kupić w II przetargu, ponieważ cena w praktyce będzie niższa o jakieś 30-40%. Jak pisałem wyżej, warto czekać na rokowania, ale tylko w przypadku, kiedy "wiemy", że zostaniemy do nich zaproszeni.

Zakup w drodze bezprzetargowej z uwzględnieniem bonifikaty to luksus, który w przypadku takich kościołów jak my, można traktować w kategoriach cudu. Samorząd w drodze uchwały musi wyrazić na to zgodę. Jednak samorząd to ludzie, więc jeśli mamy do nich dostęp i sposobność rozmowy/przekonywania, to warto spróbować tej drogi. Przecież, dla wierzącego wszystko jest możliwe, prawda?

PS: W załączniku diagram przedstawiający sposoby zakupu nieruchomości.

---

<sup>1</sup> Art. 28. 1. *Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej,*

Uwaga: można jeszcze pozyskać nieruchomość poprzez użytkowanie wieczyste, które jest o wiele mniej kosztowne, ale ten sposób [relikt PRL-u] jest w praktyce rzadko stosowany w odniesieniu do podmiotów gospodarczych, tudzież Kościołów. Niniejszy artykuł nie opisuje tej możliwości. Zainteresowanych odsyłam do zapisów ustawy.

<sup>2</sup> Art. 37 i 38

<sup>3</sup> Art. 67, ust. 2, pkt. 1 *Cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości*

<sup>4</sup> Art. 70. 1. *Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.*

<sup>5</sup> Art. 39, ust. 1

<sup>6</sup> Art. 67, ust.2, pkt.2 *Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości;*

<sup>7</sup> Art. 39, ust.2 *Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ..., może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.*

<sup>8</sup> Art. 67, ust. 2, pkt. 4 *jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości.*

<sup>9</sup> Art. 70, ust. 2 *Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.*

Art. 70, ust. 3 *Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.*

Art. 70, ust. 4 *4. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot własności Skarbu Państwa, a rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio przedmiot własności gminy, powiatu lub województwa, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 3, stopy procentowej.*

<sup>10</sup> Art. 37, ust. 2, pkt.10 *Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli: ...jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej*

<sup>11</sup> Art. 67, ust. 3 *Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość,*

<sup>12</sup> Art. 68, ust. 1, pkt. 6 *Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:... kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;*

