

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 11, kwiecień 2025 14:58

Patrycja Grebla-Tarasek

Odsłony: 1775

Starostwo Powiatowe przygotowało do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w trybie art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami na rzecz użytkownika wieczystego. Została ustalona cena sprzedaży a użytkownik wieczysty zwrócił się o rozłożenie ceny sprzedaży na 10 rat rocznych. Nieruchomość jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. Przedsiębiorca działający w formie spółki wypełnił druk kalkulacji ratingu dostępny na stronie UOKiK. W tym stanie faktycznym zrodziły się następujące pytania.

Jak wyliczyć marżę dla tak sprzedawanej nieruchomości, przy rozłożeniu ceny sprzedaży na raty?

Odpowiedź: Do oprocentowania ceny gruntu sprzedawanego na rzecz przedsiębiorcy w ramach roszczenia zastosowanie znajduje art. 70 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami, stosownie do którego nieuiszczona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komunikatem Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych.

Metoda ustalenia stopy referencyjnej opiera się na dodaniu do stopy bazowej określonej marży, której wielkość jest zależna od ratingu przedsiębiorstwa i poziomu zabezpieczeń. Od dnia 1 stycznia 2025 r. stopa bazowa dla Polski wynosi 5,73%. Wysokość stopy bazowej ogłaszana jest przez Komisję Europejską w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.

Z kolei marża ustalana jest w następujący sposób: zależnie od ratingu danego przedsiębiorstwa oraz od oferowanego poziomu zabezpieczeń zasadniczo należy stosować następujące marże.

Marża kredytów w punktach bazowych

Kategoria ratingu	Poziom zabezpieczeń		
	Wysoki	Standardowy	Niski
Wysoki (AAA-A)	60	75	100
Dobry (BBB)	75	100	220
Zadowalający (BB)	100	220	400
Niski (B)	220	400	650
Zły/Trudności finansowe (CCC 400 i poniżej)		650	1.000

Czy do pierwszej raty płatnej przed podpisaniem aktu notarialnego należy doliczyć odsetki?

Odpowiedź: Zgodnie z treścią art. 70 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej zgodnie z komunikatem Komisji Europejskiej. Zatem jeżeli rata jest płatna przed podpisaniem aktu notarialnego a więc formalnym nabyciem nieruchomości, nie ma ona charakteru niespłaconej części, wobec powyższego nie należy do niej doliczać stopy referencyjnej.

Jak ustalić wysokość zabezpieczenia hipotecznego? Czy będzie to należność główna plus odsetki wyliczone według stawki oprocentowania obowiązującego w dniu podpisania umowy?

Odpowiedź: Na podstawie art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, 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. Zgodnie z art. 68 ust. 1- 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również przyszłą, do oznaczonej sumy pieniężnej. Artykuł 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

W opisywanym przypadku przy ustaleniu sumy hipoteki, to od organu zależy jaki poziom niespłacania rat przyjmie, bowiem od organu zależy poziom zabezpieczenia roszczeń. Organ musi samodzielnie ustalić wysokość hipoteki, przy czym powinien posiłkować się następującymi elementami hipoteki: wysokość niespłaconej ceny sprzedaży nieruchomości wraz z doliczoną stopą referencyjną zgodnie z zasadą określoną w art. 70 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami, potencjalne odsetki za opóźnienie liczone na określoną liczbę lat, oraz szacunkowe koszty dochodzenia roszczenia.

Podstawą obliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie jest art. 481 § 2 Kodeksu Cywilnego, który wskazuje, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Ustalona w ten sposób wysokość hipoteki znajduje w pełni uzasadnienie w przepisach dotyczących zasad wysokości jej ustalania, tym samym nie naraża na zarzut nadmiernego obciążenia hipoteką.

Pobocznie, należy zauważyć, że przy ustalaniu wysokości hipoteki należy w tym wypadku brać pod uwagę głównie interes Skarbu Państwa, na rzecz którego ustalona zostanie hipoteka, a który to będzie oczekiwał na zapłatę za sprzedaną nieruchomość przez dość długi okres.

Czy w związku z faktem, że wydział merytoryczny nie posiada ani wiedzy ani kwalifikacji do podjęcia się kalkulacji tj. określenia kondycji przedsiębiorstwa celem ustalenia wysokości marży, co jest kluczowe dla ustalenia oprocentowania odsetek, czy można wykonanie takich działań zlecić na zewnątrz firmom lub podmiotom zewnętrznym, biurom rachunkowym lub maklerskim? Czy takie działanie można uzasadnić i obronić w świetle ustawy o finansach publicznych i racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi?

Odpowiedź: Artykuł 44 ust. 3 ustawy o finansach publicznych stanowi, że wydatki publiczne powinny być wykonywane w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad: uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów, optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów, w sposób umożliwiający terminową realizację zadań oraz w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

Jeżeli urząd nie posiada kompetencji ani wiedzy, by samodzielnie wykonać czynność wymagającą analizy ekonomiczno-finansowej tj. oceny kondycji finansowej przedsiębiorcy w celu ustalenia marży i odsetek przy sprzedaży nieruchomości na raty, to może zlecić zadanie podmiotowi zewnętrznemu, posiadającemu odpowiednią wiedzę fachową. Uzasadnieniem dla takiej możliwości są następujące argumenty:

W świetle zasady celowości: rzetelna i profesjonalna ocena kondycji finansowej przedsiębiorcy wpływa

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 11, kwiecień 2025 14:58

Patrycja Grebla-Tarasek

Odsłony: 1775

na prawidłowość ustalenia wysokości rat.

Zgodnie z zasadą oszczędności: taniej zlecić analizę podmiotowi zewnętrznemu niż tworzyć etat lub angażować czas urzędników, którzy nie posiadają kompetencji w danym zakresie.

Uzyskanie eksperckiej kalkulacji pozwala na ustalenie prawidłowej wysokości odsetek i marży, co chroni interes Skarbu Państwa, zgodnie z zasadą efektywności.

Zasada legalności stanowi, że wydatki na usługi zewnętrzne są dopuszczalne, o ile mieszczą się w planie finansowym jednostki i służą realizacji jej zadań.