

Sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego. Kto pokrywa koszty wyceny? RIO wyjaśnia

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 30, maj 2025 12:41

Przemysław Matysiak

Odsłony: 868

Kto pokrywa koszty wyceny nieruchomości w przypadku jej zbycia na rzecz użytkownika wieczystego w trybie art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn)? Czy prowadząc rokowania należy:

- doliczyć do ceny sprzedaży nieruchomości koszty sporządzenia operatu szacunkowego, wypisów z rejestru gruntów oraz publikacji wykazu,
- zobowiązać nabywcę (użytkownika wieczystego) do poniesienia zwrotu ww. kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży?

Zdaniem RIO w Łodzi ww. koszty powinien ponieść starosta.

Izba zwróciła uwagę na art. 23 ust. 1 pkt 2 ugn, zgodnie z którym zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (z pewnymi zastrzeżeniami określonymi w tym przepisie) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności zapewniają wycenę tych nieruchomości.

Przywołany przepis wskazuje kompetencje wymienionego w nim organu do podejmowania określonych czynności i jednocześnie nakłada na ten organ obowiązek ich realizacji. Zatem art. 23 ust. 1 pkt 2 ug ma charakter normy kompetencyjno-merytorycznej, bowiem wskazując kompetencje organu nakłada na niego obowiązek ich realizacji. Oznacza to, że do obowiązków starosty w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, należy obowiązek zapewnienia wyceny nieruchomości wchodzących w skład tego zasobu. Koszty tej wyceny zobowiązany jest ponieść ten podmiot, do którego obowiązków jej zapewnienie należy.

Wyjaśnienie Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi z 15.05.2025 r., znak: WA 4120-20/2025-w

Źródło: bip.lodz.rio.gov.pl