



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 3 lipca 2024 r.

Poz. 3260

ZARZĄDZENIE NR 222 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 25 czerwca 2024 r.

w sprawie ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.¹⁾)

zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych.

2. Sprzedaż, o której mowa w § 1, może nastąpić, jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest położona na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne lub zapewnienie rezerw terenów na realizację celów publicznych;
- 2) w stosunku do nieruchomości obowiązuje opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego oraz obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest aktualna;
- 3) grunt nie jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 4) upłynęło co najmniej 30 lat okresu użytkowania wieczystego ustalonego w umowie lub w inny sposób niż w drodze umowy;
- 5) aktualizacji opłaty rocznej dokonano nie dalej niż 5 lat od dnia złożenia wniosku o sprzedaż nieruchomości gruntowej przez użytkownika wieczystego i zaktualizowana opłata została wniesiona w pełnej wysokości;
- 6) użytkownik wieczysty nie posiada wobec Skarbu Państwa zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste;
- 7) nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z celem na jaki została oddana, a w przypadku jego nieokreślenia, zgodnie ze sposobem korzystania z nieruchomości wynikającym z dokumentów planistycznych;

3. Sprzedaż nieruchomości gruntowej, o której mowa w ust. 1 może nastąpić jeśli łącznie zostały spełnione warunki określone w ust. 2 pkt 1-7.

¹⁾ zmiany niniejszej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029

§ 2. Sprawy dotyczące udzielania zgód na sprzedaż nieruchomości niezabudowanych na rzecz ich użytkowników wieczystych Wojewoda Warmińsko-Mazurski będzie rozpatrywał indywidualnie, z uwzględnieniem zasad określonych w § 1 ust. 2 pkt 1-7 oraz charakterystycznych cech nieruchomości, w szczególności które mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność osoby, która zamierza tę nieruchomość nabyć oraz nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

§ 3. Ustala się szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych:

- 1) cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży, o której mowa w § 1 pkt 1 ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) cenę sprzedaży nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu przyjmuje się w wysokości równej wartości nieruchomości gruntowej;
- 3) zapłata ceny o której mowa w pkt 1 i 2 następuje jednorazowo;
- 4) użytkownik wieczysty do dnia zawarcia umowy sprzedaży zwrócił wydatkowane lub konieczne do wydatkowania przez Skarb Państwa koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w tym koszty sporządzenia operatu szacunkowego oraz opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wysokość zostanie ustalona w drodze decyzji wydanej na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się starostom i prezydentom miast na prawach powiatu wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 6. Uchyła się Zarządzenie Nr 29 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 stycznia 2024 r. opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 8 lutego 2024 roku, poz. 1042.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Radosław Król

Uzasadnienie

Wejście w życie w dniu 31 sierpnia 2023 r. nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wprowadzonej ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463), nałożyło na Wojewodę obowiązek przygotowania i wprowadzenia w życie zarządzenia określającego zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z art. 32 ust. 1b znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami Wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo odpowiednia rada albo sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają, odpowiednio w drodze zarządzenia albo uchwały, zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, kierując się w szczególności:

- 1) potrzebami społeczności lokalnej oraz interesem publicznym, w tym potrzebą zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) ładem przestrzennym;
- 3) racjonalnością ekonomiczną;
- 4) stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 5) okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 6) potencjałem inwestycyjnym nieruchomości gruntowej na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.

Cena nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste przedsiębiorcy została zrównana z wartością rynkową nieruchomości, aby wyeliminować konieczność ustalania dopłat do wartości rynkowej nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Kierując się racjonalnością ekonomiczną, długim okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego oraz analizą okresu oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, proponuje się przyjęcie zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym, których okres użytkowania wieczystego nieruchomości na dzień złożenia wniosku o jej sprzedaż jest dłuższy niż 30 lat.

Ponadto biorąc pod uwagę charakter nieruchomości organ postanowił podejmować decyzję indywidualnie w sprawach m.in. sprzedaży nieruchomości niezabudowanych stanowiących zorganizowaną całość gospodarczą z nieruchomością będącą własnością użytkownika wieczystego, które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Podjęcie niniejszego zarządzenia pozwoli organom wykonawczym na przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego zgodnie z przyjętymi w niej zasadami oraz wytycznymi w sprawie ustalania ceny sprzedaży w przypadku złożenia wniosku o sprzedaż przez użytkownika wieczystego.

Poza wskazanymi w zarządzeniu zasadami i szczegółowymi wytycznymi przy sprzedaży nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące sprzedaży nieruchomości na rzecz wieczystych użytkowników. Proponowane w uchwale zasady i wytyczne nie są sprzeczne z ogólnymi przepisami ww. ustawy.