



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia czwartek, 8 lutego 2024 r.

Poz. 1042

### ZARZĄDZENIE NR 29 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 23 stycznia 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, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029)

#### **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. Nie podlegają sprzedaży nieruchomości gruntowe na rzecz użytkowników wieczystych w przypadkach:

- 1) nieruchomości niezabudowanych;
- 2) nieruchomości położonych 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;
- 3) nieruchomości w stosunku do których nie obowiązuje opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego oraz w stosunku do których obowiązująca stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieaktualna;
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 5) kiedy pozostały okres do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste wynosi 60 lat lub więcej na dzień złożenia wniosku o sprzedaż.

3. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego może nastąpić w stosunku do zabudowanych działek gruntu:

- 1) w odniesieniu do użytkowania wieczystego powstałego w drodze umowy, w przypadku, gdy cel umowy został zrealizowany i grunt jest użytkowany zgodnie z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 2) w odniesieniu do użytkowania wieczystego powstałego w inny sposób niż w drodze umowy lub gdy cel nie został określony w umowie, w przypadku, gdy sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 3) od których 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.
- 4) Użytkownik wieczysty nie posiada wobec Skarbu Państwa zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

4. Sprzedaż nieruchomości gruntowej, o której mowa w ust. 3 może nastąpić jeśli łącznie zostały spełnione warunki określone w ust. 3 pkt 1 i 3-4 lub ust. 3 pkt 2-4.

**§ 2.** 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.

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

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

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 oraz długim okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego proponuje się przyjęcie zasady nieprzeznaczenia do sprzedaży nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym, których pozostały okres do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynosi 60 lat lub więcej na dzień złożenia wniosku o sprzedaż.

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.