

Projekt uchwały Nr 573/1123
Data rej. 04.12.23
Data skier. do Komisji 04.12.23
Spodziewany termin sesji 19.12.23

UCHWAŁA NR
SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 2023 r.

w sprawie zobowiązania Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie art. 18 pkt 20 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2094 oraz z 2023 r. poz. 572 i 1688) oraz art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1668, 1762, 1906 i 2029) uchwała się, co następuje:

§ 1. Zobowiązuje się Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

uzgodniono pod względem
legislacyjnym

BIURO RADCÓW PRAWNYCH
Tomasz Strząbała
radca prawny

PODINSPEKTOR
do spraw legislacji
Agnieszka Dudar

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego

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. z 2023 r. poz. 1463) dokonano nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wprowadzając m.in. nowy Dział VIa - „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, zawierający artykuły 198g - 198l ustawy.

Wspomniana nowelizacja w art. 198g wprowadziła ograniczone czasowo, tj. terminem 12 miesięcy licząc od dnia wejścia w życie nowelizacji, czyli od 31 sierpnia 2023 r., roszczenie po stronie użytkownika wieczystego nieruchomości do wystąpienia z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz. Nowelizacja uprawnia użytkowników wieczystych do zgłoszenia roszczenia nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych, a właścicieli tych nieruchomości – w przypadku wystąpienia z takim żądaniem – obliguje do ich sprzedaży. W art. 198g ust. 2 ustawy postanowiono jednak, iż żądanie sprzedaży prawa własności nieruchomości nie przysługuje:

- jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich;
- jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego;
- w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Obowiązek sprzedaży nieruchomości ograniczony jest czasowo, tj. wystąpi jedynie w przypadku wystąpienia przez użytkownika wieczystego ze stosownym żądaniem w terminie pomiędzy 31 sierpnia 2023 r. a 31 sierpnia 2024 r. Po upływie tego terminu roszczenie wygasa, a w przypadku złożenia wniosku po terminie, sprzedaż nieruchomości użytkownikowi wieczystemu nie będzie już obligatoryjna.

W art. 198i ustawy Ustawodawca zobowiązał Sejmik Województwa, aby w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie nowelizacji (czyli do końca 2023 r.) określił w formie uchwały szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiązał w formie uchwały Zarząd Województwa do indywidualnego określania tych warunków.

Podjęcie którejkolwiek z w/w uchwał (w ustawowym terminie) spowoduje, że cenę nieruchomości Województwa zbywanej użytkownikowi wieczystemu ustalać się będzie zgodnie z art. 198h ust. 2 ustawy, tj. w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Brak podjęcia uchwały (w ustawowym terminie) spowoduje, że do ustalenia ceny nieruchomości Województwa sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu, zastosowanie będą miały, mniej korzystne z punktu widzenia interesów Województwa, zasady wyrażone w art. 198h ust. 1 ustawy, obowiązujące przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, tj.:

- w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- w przypadku rozłożenia ceny na raty - jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Niewielki zasób nieruchomości Województwa Zachodniopomorskiego oddanych w użytkowanie wieczyste (łącznie w użytkowaniu 8 podmiotów, z czego 2 podmioty wyłączone z możliwości wystąpienia z roszczeniem) uzasadnia wybór rozwiązania polegającego na podjęciu przez Sejmik

Województwa Zachodniopomorskiego uchwały, w której Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego zobowiązany zostanie do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Konieczność określenia przez Zarząd indywidualnych warunków sprzedaży zmaterializuje się jedynie w przypadku wystąpienia przez użytkownika wieczystego w terminie do 31 sierpnia 2024 r. z żądaniem sprzedaży nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały jest uzasadnione.


CZŁONEK ZARZĄDU
Stanisław Wziątek


DYREKTOR
Wydziału Inwestycji i Nieruchomości
Bogdan Koszczyński