

UCHWAŁA NR 554/2024
ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
Z DNIA 29 sierpnia 2024 r.

**w sprawie: sprzedaży na żądanie użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowej
w trybie bezprzetargowym i sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonyj
do sprzedaży**

Na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 566), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 1, art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 198g, art. 198h ust. 1 pkt 1, art. 198i ust. 2, art. 198k ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) w zw. §1 ust. 5 i ust. 7 oraz §2 uchwały nr LIX/1208/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2023, poz. 12462), Zarząd Województwa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

§ 1

Postanawia się przeznaczyć do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz użytkowników wieczystych, na ich żądanie, udziały w wysokości 43490/74330 i 30840/74330 w nieruchomości gruntowej położonej w Jarocinie przy ul. Sienkiewicza 7, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 427/3 o pow. 0,0877 ha, obręb 0003 Jarocin, arkusz mapy 17, zapisanej w księdze wieczystej KZ11J/00025743/8, stanowiącej własność Województwa Wielkopolskiego.

§ 2

Sporządza się wykaz nieruchomości przeznaczonyj do sprzedaży, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały oraz postanawia się dokonać jego wywieszenia z dniem 3 września 2024 r. na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu w budynku przy al. Niepodległości 34, przesać do Urzędu Miejskiego w Jarocinie i Starostwa Powiatowego w Jarocinie celem wywieszenia na tablicach ogłoszeń lub na stronie internetowej, zamieścić informację o wywieszeniu wykazu w prasie o zasięgu regionalnym oraz na stronie internetowej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu. Wykaz, poza danymi dotyczącymi nieruchomości, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały i jej ceną, określa termin do złożenia wniosku o nabycie nieruchomości dla osób wymienionych w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na dzień 15 października 2024 r.

§ 3

Udziela się na wniosek użytkowników wieczystych, o których mowa w § 1 uchwały bonifikaty w wysokości 50% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz tych osób.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorowi Departamentu Gospodarki Mieniem Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Marszałek Województwa
Marek Woźniak*

Uzasadnienie
do Uchwały nr 554/2024
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Zgodnie z treścią art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz §2 uchwały Nr XX/296/2000 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 stycznia 2000 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata, Zarząd Województwa Wielkopolskiego jest organem uprawnionym do gospodarowania nieruchomościami Województwa Wielkopolskiego, w tym do dokonywania ich sprzedaży.

Dokonanie obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego tak w drodze bezprzetargowej, jak i przetargowej, winno poprzedzać, w myśl dyspozycji art. 35 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a informację o jego wywieszeniu zamieszcza się w ogłoszeniu publikowanym w prasie. Wspomniany wykaz powinien zawierać oznaczenie nieruchomości, jej powierzchnię, opis, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, cenę, informację o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, termin do złożenia wniosku o nabycie nieruchomości przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 powoływanej ustawy. Termin do złożenia wniosków o nabycie nieruchomości wyznaczony tym podmiotom nie może być krótszy niż 6 tygodni od dnia wywieszenia ww. wykazu.

Podstawą prawną bezprzetargowego zbycia udziałów w nieruchomości gruntowej, o której mowa w §1 uchwały, na rzecz ich użytkowników wieczystych jest art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym roszczenie użytkownika wieczystego o nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej przysługuje w okresie dwunastu miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy 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). Ww. przepisy weszły w życie z dniem 31 sierpnia 2023 r.

Użytkownicy wieczystości nieruchomości w Jarocinie przy ul. Sienkiewicza 7 złożyli wnioski dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na ich rzecz w dniach: 5 lutego 2024 r. i 22 maja 2024 r., tym samym spełniona została przesłanka wynikająca z art. 34 ust. 1 pkt 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami o złożenie wniosku przed upływem terminu określonego w wykazie, tj. przed dniem 15 października 2024 r. i przed upływem terminu wynikającego z art. 198g ust. 1, tj. przed dniem 30 sierpnia 2024 r.

Nieruchomość gruntowa opisana w §1 niniejszej uchwały, będąca własnością Województwa Wielkopolskiego, znajduje się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w lokalach usytuowanych w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości, stanowiących odrębną własność użytkowników wieczystych gruntu, co potwierdzają oświadczenia złożone przez użytkowników.

Nieruchomość w Jarocinie przy ul. Sienkiewicza 7 została oddana w użytkowanie wieczyste na 99 lat, z dniem 5 grudnia 1990 r., co potwierdza decyzja Wojewody Kaliskiego nr GKN.NW.7250/145/98 z 6 października 1998 r.

Nieruchomość jest zabudowana, była wykorzystywana przez użytkowników wieczystych zgodnie z przeznaczeniem i nie stanowi rodzinnego ogrodu działkowego. W stosunku do nieruchomości nie toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Użytkownicy wieczyci złożyli we wnioskach oświadczenie, że będą nabywać udziały w przedmiotowej nieruchomości za jednorazową odpłatnością.

Zgodnie z art. 198 h ust. 1 przytoczonej ustawy cenę nieruchomości ustala się - 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.

Wartość udziału w wysokości 43490/74330, przypadającego na lokale użytkowe nr 1, 1a, 3 i 4 została określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 5 czerwca 2024 r. na kwotę 155.635,00 zł.

Z uwagi na wysokość dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynoszącej 3%, cenę ustala się na kwotę **93.381,00 zł** ($3\% \times 155.635,00 \text{ zł} \times 20$).

Dodatkowo, zgodnie z §1 ust. 5 uchwały nr LIX/1208/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, właściciel ww. udziałów złożył wniosek o udzielenie bonifikaty od ceny zakupu w wysokości 50% z tytułu trwania okresu użytkowania wieczystego nieruchomości co najmniej 30 lat.

Użytkowanie wieczyste na nieruchomości w Jarocinie przy ul. Sienkiewicza 7 zostało ustanowione 5 grudnia 1990 r., wobec czego przesłanka do uzyskania ww. bonifikaty została spełniona.

Wobec powyższego ostateczna cena udziału w wysokości 43490/74330 w nieruchomości wynosi 46.690,50 zł.

Kwota ta została ustalona z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Wysokość udzielonej pomocy de minimis, która stanowi różnicę pomiędzy ceną nieruchomości a jej wartością, w stosunku do właściciela udziału w wysokości 43490/74330 wynosi 108.944,50 zł. Wartość pomocy publicznej nie przekracza limitu pomocy de minimis.

Wartość udziału w wysokości 30840/74330, przypadającego na lokal użytkowy nr 2, została określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 5 czerwca 2024 r. na kwotę 110.365,00 zł.

Z uwagi na wysokość dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynoszącej 3%, cenę ustala się na kwotę **66.219,00 zł** ($3\% \times 110.365,00 \text{ zł} \times 20$).

Dodatkowo, zgodnie z §1 ust. 5 uchwały nr LIX/1208/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, właściciel ww. udziałów złożył wniosek o udzielenie bonifikaty od ceny zakupu w wysokości 50% z tytułu trwania okresu użytkowania wieczystego nieruchomości co najmniej 30 lat.

Wobec powyższego ostateczna cena udziału w wysokości 30840/74330 w nieruchomości wynosi 33.109,50 zł.

Kwota ta została ustalona z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Wysokość udzielonej pomocy de minimis, która stanowi różnicę pomiędzy ceną nieruchomości a jej wartością, w stosunku do właściciela udziału w wysokości 30840/74330 wynosi 77.255.50 zł. Wartość pomocy publicznej nie przekracza limitu pomocy de minimis.

Zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego, dla którego prawo użytkowania wieczystego ustanowiono przed 1 maja 2004 r., nie będzie stanowić czynności podlegającej opodatkowaniu VAT.

Wnioskodawcy zostaną dodatkowo obciążeni kosztami sporządzenia aktu notarialnego i opłat wieczystoksięgowych.

W świetle powyższego podjęcie uchwały jest w pełni zasadne.

*Wicemarszałek
Krzysztof Grabowski*

*Załącznik do uchwały nr 554/2024
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 29 sierpnia 2024 r.*

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ PRZEZNACZONEJ DO SPRZEDAŻY W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM NA ŻĄDANIE UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH

Położenie nieruchomości	Oznaczenia geodezyjne	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	Opis nieruchomości	Przeznaczenie	Cena	Termin płatności
1	2	3	4	5	6	7
Jarocin ul. Sienkiewicza 7	obręb 0003 Jarocin, arkusz mapy 17, działka nr 427/3 o pow. 0,0877 ha KW nr KZ1J/00025743/8	Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin, działka nr 427/3 przeznaczona jest pod: MUC - tereny z przewagą śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem usługowym, w którym znajdują się wyodrębnione lokale o nr 1, 1a, 2, 3 i 4	1) sprzedaż udziału 43490/74330 na żądanie i na rzecz użytkownika wieczystego gruntu i właściciela lokali nr 1, 1a, 3 i 4	46.690,50 zł (z zastosowaniem bonifikaty 50%) Sprzedaż nie stanowi czynności podlegającej opodatkowaniu VAT	Cena nieruchomości podlega zapłacie jednorazowej, nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej
				2) sprzedaż udziału 30840/74330 na żądanie i na rzecz użytkownika wieczystego gruntu i właściciela lokalu nr 2	33.109,50 zł (z zastosowaniem bonifikaty 50%) Sprzedaż nie stanowi czynności podlegającej opodatkowaniu VAT	Cena nieruchomości podlega zapłacie jednorazowej, nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej

Termin do złożenia wniosku o nabycie nieruchomości dla osób wymienionych w art. 34 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyznacza się w terminie 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia wykazu, tj. do dnia 15 października 2024 r.