

Projekt uchwały Nr 60/1/24
Data rej. 25.11.24
Data skier. do Komisji 25.11.24
Spodziewany termin sesji 12.12.24

UCHWAŁA NR
SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 2024 r.

w sprawie warunków udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu

Na podstawie art. 18 pkt 20 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 566) oraz art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 i 1222) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Udziela się bonifikaty w wysokości 10% od ceny nieruchomości gruntowej:

- 1) sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu będącemu osobą fizyczną:
 - a) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym, lub
 - b) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia, lub
 - c) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub
 - d) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1512) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny;
- 2) sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu w przypadkach, o których mowa w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Bonifikatę, o której mowa w ust. 1, udziela się na wniosek użytkownika wieczystego występującego z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) okres trwania użytkowania wieczystego wynosi co najmniej 25 lat;
- 2) użytkownik wieczysty realizował cele publiczne, budownictwa mieszkaniowego lub cele użyteczności publicznej oraz potrzeby społeczności lokalnej;
- 3) użytkownik wieczysty terminowo zrealizował cel oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 4) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Województwa Zachodniopomorskiego w stosunku do nieruchomości objętej sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste;
- 5) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości z tytułu podatku od nieruchomości objętej sprzedażą;
- 6) nieruchomość nie jest wykorzystywana przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej.

3. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 1, stosuje się jedną bonifikatę.

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

Uzgodniono pod względem
legislacyjnym

GŁÓWNY SPECJALISTA
dla spraw legislacji

Piotr Suworowski

BIURO RADCÓW PRAWNYCH

Joanna Jędrzej
radca prawny

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego

W dniu 19 grudnia 2023 r. Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego podjął uchwałę nr XLVIII/571/23 w sprawie zobowiązania Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Konieczność podjęcia do końca 2023 r. w/w uchwały wynikała z nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do której wprowadzone zostały nowe (tymczasowe) uregulowania w postaci Działu VIa - „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, zawierającego artykuły 198g - 198l ustawy. Wspomniana nowelizacja:

- 1) w art. 198g wprowadziła ograniczone czasowo, tj. terminem 12 miesięcy licząc od dnia wejścia w życie nowelizacji, czyli od 31 sierpnia 2023 r., roszczenie (uprawnienie) po stronie użytkownika wieczystego nieruchomości do wystąpienia z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz,
- 2) w art. 198i zobowiązała organy stanowiące JST (Rady, Sejmiki) w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (czyli do końca 2023 r.):
 - a) do określenia w formie uchwały szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych lub
 - b) do zobowiązania organu wykonawczego (Zarządu Województwa) do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Sejmik Województwa w powyższej uchwale wybrał drugie rozwiązanie (z pkt. 2b), tym samym zapewniając możliwość ustalenia ceny sprzedaży na maksymalnym poziomie wynikającym z operatu szacunkowego. Nowe przepisy ustawy wprowadziły bowiem zasadę, iż w przypadku niepodjęcia uchwały przez organ stanowiący do końca 2023 r. cena sprzedaży ustalona będzie wg zasad obowiązujących dla nieruchomości Skarbu Państwa, tj. ograniczona zostanie do poziomu dwudziestokrotności kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej.

Argumentem przemawiającym za wyborem w/w rozwiązania (zobowiązania Zarządu Województwa do ustalania indywidualnych warunków sprzedaży) był również bardzo niewielki zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, tj. 14 zabudowanych nieruchomości, które znajdują się w posiadaniu 8 podmiotów, z czego tylko 6 z nich (w tym 2 osoby fizyczne) mogły wystąpić w terminie do 31 sierpnia 2024 r. z roszczeniem o sprzedaż gruntu. Przyjęto, iż dopiero w przypadku ewentualnego wystąpienia przez użytkownika wieczystego z roszczeniem o sprzedaż gruntu, podjęte zostaną działania mające na celu skierowanie pod obrady Sejmiku Województwa projektu stosownej uchwały.

Do dnia 31 sierpnia 2024 r. tylko współużytkownicy wieczystości nieruchomości Województwa położonej w Szczecinie przy ul. Jaracza 1 (2 osoby) wystąpili do Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z żądaniem sprzedaży na ich rzecz gruntu stanowiącego przedmiot użytkowania wieczystego. Jednocześnie, wystąpiono o udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży, a w związku z faktem, iż stosowne uregulowania w tym zakresie nie zostały dotychczas podjęte, wniesiono o skierowanie projektu stosownej uchwały dotyczącej bonifikaty pod obrady Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego.

W art. 198k ust. 3 ustawodawca zawarł katalog przesłanek, którymi organ stanowiący kieruje się przy tworzeniu zasad dotyczących udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego. Według Biura Radców Prawnych UMWZ nie jest to katalog przykładowy i mimo iż Sejmik Województwa posiada swobodę w ustalaniu warunków udzielania bonifikaty, to w uchwale muszą być uwzględnione wszystkie wymienione w art. 198k ust. 3 przesłanki.

W związku z powyższym proponuje się wprowadzenie następujących rozwiązań dotyczących warunków i wysokości bonifikaty:

Ustalenie bonifikaty w jednej wysokości, tj. 10% od ceny nieruchomości gruntowej:

- 1) sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu będącemu osobą fizyczną:
 - a) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym
 - b) lub w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia
 - c) lub zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób
 - d) lub będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1512) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny;
- 2) sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu w przypadkach, o których mowa w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

(art. 68 przewiduje przypadki polegające m.in. na sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, spółdzielni mieszkaniowych czy osób fizycznych lub osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego).

Bonifikata będzie mogła zostać udzielona przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) okres trwania użytkowania wieczystego wynosi co najmniej 25 lat;
- 2) użytkownik wieczysty realizował cele publiczne, budownictwa mieszkaniowego lub cele użyteczności publicznej oraz potrzeby społeczności lokalnej;
- 3) użytkownik wieczysty terminowo zrealizował cel oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 4) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Województwa Zachodniopomorskiego w stosunku do nieruchomości objętej sprzedażą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste;
- 5) użytkownik wieczysty nie posiada zaległości z tytułu podatku od nieruchomości objętej sprzedażą;
- 6) nieruchomość nie jest wykorzystywana przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej.

Mając na uwadze powyższe argumenty i okoliczności, podjęcie uchwały jest uzasadnione.

z up. MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA

Jakub Kowalik
WICEMARSZAŁEK

WYDZIAŁ
Wydział Inwestycji i Nieruchomości

Bogdan Roszkowski