

Zarządzenie nr 92/2024
Starosty Tureckiego
z dnia 13.12.2024 r.

**w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,
położonych w obrębie „C”, m. Turek, na rzecz ich użytkowników wieczystych**

Na podstawie art.11 ust. 1 i 37 ust. 2 pkt 5 w związku z art. 198g oraz 198 h ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222 i 1717) zarządzam, co następuje:

§ 1

Przeznacza się do sprzedaży nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, położone w Turku, obręb „C”, :

- 1) dla której w Sądzie Rejonowym w Turku prowadzona jest księga wieczysta nr KN1T/00033749/1, obejmująca działkę oznaczoną nr ewid. 225/16, o pow. 0,0877 ha,
 - 2) dla której w Sądzie Rejonowym w Turku prowadzona jest księga wieczysta nr KN1T/00032552/6, obejmująca działkę oznaczoną nr ewid. 225/8, o pow. 0,0700 ha.
- na rzecz ich użytkowników wieczystych tj. Andrzeja Styczyńskiego Marciniaka i Małgorzaty Styczyńskiej - Marciniak.

§ 2

1. Ustala się, cenę sprzedaży nieruchomości, o których mowa w § 1, na kwotę **233 250,00 zł** (słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych).
2. Cenę, o której mowa w ust. 1 rozkłada się na 10 równych rat rocznych wynoszących po **23 325,00 zł** (słownie: dwadzieścia trzy tysiące trzysta dwadzieścia pięć złotych) każda.
3. Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komitetem Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych; odsetki od nieuiszczonej części opłaty zostaną doliczone do poszczególnych rat.
4. Wierzytelność Skarbu Państwa z tytułu zapłaty ceny, o której mowa w ust. 1 oraz roszczeń o świadczenia uboczne, podlega zabezpieczeniu poprzez wpisanie w księdze wieczystej KN1T/00032525/6 oraz w księdze wieczystej KN1T/00033749/1 hipoteki przymusowej do kwoty **349 875,00 zł** (słownie: trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych).

§ 3

Wykonanie zarządzenia w tym sporządzenie protokołu z rokowań z Nabywcami powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem jego wydania.

STAROSTA

Jan Smak

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 maja 2024 roku Pan Andrzej Styczyński – Marciniak działający w imieniu własnym jak i na rzecz żony Małgorzaty Styczyńskiej – Marciniak zwrócił się do Starosty Tureckiego z żądaniem wykupu nieruchomości Skarbu Państwa w trybie art. 198 g ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej „ugn”), będących w użytkowaniu wieczystym wnioskodawców. Wniosek dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 225/8 i 225/16, położonych w Turku, obręb „C”. Jednocześnie wnioskodawca wniósł o rozłożenie ceny sprzedaży na 10 rat.

Działka oznaczona nr ewid. 225/16, o pow. 0,0877 ha, objęta jest księgą wieczystą nr KN1T/00033749/1, natomiast działka oznaczona nr ewid. 225/8, o pow. 0,0700 ha, objęta jest księgą wieczystą nr KN1T/00032552/6. Działki te wnioskodawcy nabyli aktem notarialnym rep. A nr 1/2023 z dnia 02.01.2023 r. w ramach prowadzonej przez Andrzeja Styczyńskiego – Marciniaka działalności gospodarczej pod nazwą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Flortech Andrzej Styczyński – Marciniak.

Na podstawie art. 198g ugn użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 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. poz. 1463), tj. od dnia 31 sierpnia 2023 r. do dnia 31 sierpnia 2024 r., może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

W przypadku realizacji sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa na wniosek jej użytkownika wieczystego w trybie przepisów działu VI A ugn, zgoda wojewody nie jest wymagana, a sam wniosek stanowi roszczenie o nabycie własności nieruchomości objętej wnioskiem. Przepis art. 198 g ust. 2 – 4 ustawy określa przesłanki wyłączające możliwość skutecznego domagania się sprzedaży, zgodnie z którym żądanie sprzedaży nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31.12.1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z 2023 r. poz. 1796);
- 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) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Ponadto, zgodnie z art. 198g ust. 3 ugn, nie zawiera się umowy sprzedaży nieruchomości, o której mowa w ust. 1, jeżeli toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 198h ust. 1 w odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa cenę nieruchomości ustala się:

- 1) 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;

- 2) 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.

Według art. 198j ust. 1 jeżeli w okresie 12 miesięcy przed dniem 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 użytkownik (tj. w okresie od dnia 31.08.2022 r. do dnia 31.08.2023 r.) wieczysty przyjął ofertę nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zawartą w wypowiedzeniu albo właściwy organ nie odmówił aktualizacji tej opłaty na żądanie użytkownika wieczystego, do ustalenia ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu przyjmuje się wartość nieruchomości, która była podstawą ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W niniejszej sprawie poprzednik prawny użytkowników wieczystych przyjął ofertę nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dniu 28.09.2022 r. dokonaną wypowiedzeniem-ofertą nr GN.6843.0039.2022 z dnia 08.09.2022 r., czego nie kwestionowali wnioskodawcy. Na dzień aktualizacji opłaty rocznej wartość nieruchomości wynosiła 311 000,00 zł i wartość ta w myśl powyższych przepisów przyjęta została do ustalenia ceny sprzedaży przedmiotowych nieruchomości. Cenę tą ustalono w następujący sposób: 25 krotność (w przypadku rozłożenia ceny na raty) x 3% (dotychczasowa stawka procentowa) x 311 000,00 zł (wartość gruntu) co daje kwotę 233 250,00 zł. Na wniosek użytkownika wieczystego cena nieruchomości zostaje rozłożona na 10 równych rat. Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komitetem Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych; odsetki od nieuiszczonej części opłaty zostaną doliczone do poszczególnych rat. Wierzytelność Skarbu Państwa z tytułu zapłaty ceny oraz roszczeń o świadczenia uboczne, podlega zabezpieczeniu poprzez wpisanie w księdze wieczystej KN1T/00032525/6 oraz w księdze wieczystej KN1T/00033749/1 hipoteki przymusowej do kwoty 349 875,00 zł (słownie: trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych).


Niniejsza sprzedaż następuje z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.

Analiza wniosku Andrzeja Styczyńskiego - Marciniaka wykazała, że został o złożony w terminie określonym w art. 198g ust. 1 ugn, a sprawie nie zachodzą przesłanki wyłączające skuteczność roszczenia wnioskodawcy o nabycie własności przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ugn z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze. Przepis art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn stanowi natomiast, że nieruchomość

jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego.

Biorąc powyższe pod uwagę, wydanie niniejszego zarządzenia jest uzasadnione i stanowi podstawę do podjęcia czynności mających na celu zawarcie wnioskowanej transakcji.

STAROSTA

Jan Smak

CC


C