

ZARZĄDZENIE NR 51/2025

STAROSTY RADOMSZCZAŃSKIEGO

z dnia 14 maja 2025 r.

w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w formie aktu notarialnego, w trybie bezprzetargowym na rzecz jej użytkownika wieczystego

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 2 pkt 5, art. 69a ust. 1, art. 198g oraz art. 198h ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, poz. 1717 i poz. 1881) dalej u.g.n. zarządza, co następuje:

§ 1. Przeznacza się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, na rzecz jej użytkownika wieczystego, nieruchomości gruntowe zabudowane, stanowiące własność Skarbu Państwa, położone w obr. 0007-Jabłonna, gm. Przedbórz, oznaczone według aktualnej ewidencji gruntów jako działki nr 2932/1 o pow. 1,9832 ha oraz 2932/8 o pow. 0,5774 ha dla których w Sądzie Rejonowym w Radomsku V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzone są dwie osobne księgi wieczyste.

§ 2. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do sprzedaży, o której mowa w § 1 stanowi załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 3. 1. Wykaz, o którym mowa w § 1 podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Radomsku, w Urzędzie Miejskim w Przedborzu, zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Radomsku oraz Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi.

2. Informację o wywieszeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie.

§ 4. Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Radomsku.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Starosta

Łukasz Więcek

UZASADNIENIE

Nieruchomości opisane w § 1 Zarządzenia oraz objęte wykazem będącym załącznikiem do niniejszego Zarządzenia, stanowiące własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej.

Wnioskiem z dnia 30 lipca 2024 r. użytkownik wieczysty przedmiotowych nieruchomości, wystąpił do Starosty Radomszczańskiego o sprzedaż na jego rzecz, prawa własności tejże nieruchomości.

Podstawą prawną bezprzetargowego zbycia jest art. 198g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), zgodnie z którym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności materializuje się w drodze roszczenia użytkownika wieczystego o nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej w drodze umowy sprzedaży, przy czym roszczenie użytkownika wieczystego jest ograniczone w czasie (wniosek użytkownika wieczystego może być złożony 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, tj. od dnia 31 sierpnia 2023 r.).

Rzeczoznawca majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 7814) sporządził operat szacunkowy, zgodnie z którym wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej numerem działki 2932/1 o pow. 1,9832 ha wynosi 377 800.00 zł (słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset) oraz dla działki 2932/8 o pow. 0,5774 ha wynosi 109 995.00 zł (słownie złotych: sto dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć).

Łączna wartość rynkowa prawa własności ww. nieruchomości wynosi 487 795.00 zł (słownie złotych: czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt pięć).

Przepis art. 198h u.g.n. reguluje zasady ustalania ceny nieruchomości. Użytkownik wieczysty zadeklarował zapłatę ceny nieruchomości jednorazowo, a więc cenę ustalono jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowych określonych na dzień zawarcia umowy sprzedaży, tj. 292 677,00 zł (słownie złotych: dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt siedem).

Jednocześnie, zgodnie z deklaracją użytkownika wieczystego, iż na przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza, nabycie prawa własności będzie wiązało się z udzieleniem nabywcy nieruchomości pomocy publicznej, a za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, ponieważ nie stanowi ona dostawy towarów w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r., poz. 361), ani żadnej innej czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług i pozostaje poza zakresem tej ustawy.

W związku z powyższym podjęcie niniejszego Zarządzenia jest zasadne i konieczne.